

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES STADTRATES

Neubau Vierfach-Kindergarten Bannfeld, Beschluss Baukredit

Die Schulraumplanung der Stadt Olten weist am Standort Bannfeld einen dauerhaften Bedarf an vier Kindergartenabteilungen aus. Eine vorgelagerte Machbarkeitsstudie hat den geeigneten Standort im Bereich des heutigen Parkplatzes bestimmt und die Zusammenführung aller Abteilungen an einem Ort bestätigt. Mit dem im Jahre 2024 durchgeführten Projektwettbewerb wurde die bestgeeignete Lösung ermittelt und das Generalplanerteam für die Weiterbearbeitung bestimmt. Das Vorprojekt ist abgeschlossen. Für die weiteren Projektphasen des Neubaus ist ein Baukredit erforderlich.

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

1. Ausgangslage

Die Schulraumplanung der Stadt Olten weist am Standort Bannfeld einen dauerhaften Bedarf an vier Kindergartenabteilungen aus. Die bestehenden Räumlichkeiten der Schulanlagen Bannfeld und Frohheim werden für den Schulbetrieb und den Ausbau des Betreuungsangebots benötigt.

Die Analyse der Erweiterungspotenziale ergab, dass ein Neubau eines Vierfach-Kindergartens im Bereich des heutigen Parkplatzes die Bedürfnisse der Schule am besten erfüllt. In einer vorgelagerten Machbarkeitsprüfung wurden drei Szenarien systematisch untersucht: (A) Aufstockung des bestehenden Kindergartens, (B) Zwischenbau innerhalb des Ensembles und (C) kompakter Neubau. Die Auswertung – inhaltlich abgestimmt zwischen der Direktion Bildung und Sport und der Direktion Bau – zeigt, dass Variante C die funktionalen, städtebaulichen und betrieblichen Anforderungen insgesamt am überzeugendsten erfüllt. Der bestehende Kindergarten kann perspektivisch Tagesstrukturen aufnehmen; die im Schulhaus freiwerdenden Räume kommen der Primarschule zugute. Der kompakte Neubau bündelt die vier Abteilungen an einem Ort und ermöglicht kurze, klare Wege. Zugleich respektiert die Setzung die pavillonartige Körnung der Anlage und belässt die wesentlichen Freiraumstrukturen.

Die Varianten A (Aufstockung) und B (Zwischenbau) wurden verworfen, da sie die Ensemblewirkung, die Freiraumkontinuität und die betrieblichen Abläufe stärker beeinträchtigt hätten. Eine Aufstockung hätte in die denkmalwürdig eingestufte Pavillonstruktur eingegriffen und wäre betrieblich nicht zweckmässig gewesen; ein Zwischenbau hätte Blick- und Wegebeziehungen sowie den Baumbestand wesentlich stärker tangiert. Demgegenüber erlaubt der kompakte Neubau am Parkplatz eine flächeneffiziente Organisation mit geringen Erschliessungsanteilen, zwei eindeutigen Adressen auf Schulrückgrat- und Gartenniveau sowie minimalen Eingriffen in Vegetation und Terrain.

Der grosse Rasenplatz im Osten wurde zu keinem Zeitpunkt als Standort in Betracht gezogen. Er bildet eine prägende Qualitätsfläche der Schulanlage und bleibt als Bewegungs- und Aufenthaltsraum erhalten.

Die Wahl des Standorts und des Lösungsansatzes wurde im nachgelagerten, lösungsorientierten Projektwettbewerb bestätigt; die aus dem Jurybericht abgeleiteten Optimierungen wurden in der SIA-Phase 31 (Vorprojekt) umgesetzt, die Anfang November 2025 abgeschlossen wurde. Die nächsten Schritte betreffen die SIA-Phasen 32 bis 53 (Bauprojekt bis Inbetriebnahme). Hierfür ist der Beschluss des Gemeindeparlaments über den Baukredit erforderlich; dieser untersteht dem obligatorischen Referendum.

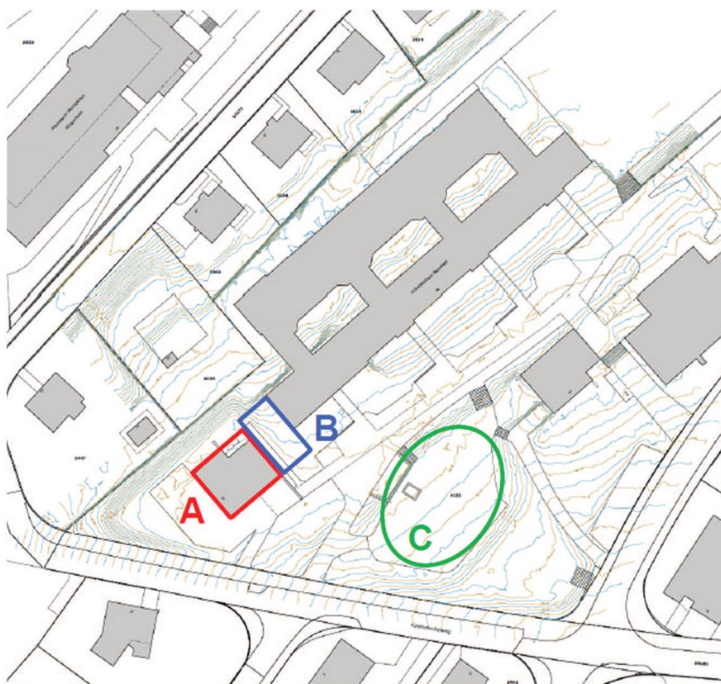
Drei mögliche Szenarien:

- A. Aufstockung Bestand
- B. Zwischenbau
- C. Neubau

Fazit:

→ **Szenario C**

- Neubau 4 Kiga-Abteilungen
- Bestehender Kindergarten:
Raumbedarf Tagesstrukturen
- Kindergarten im Schulhaus:
Nutzung durch Primarschule
- Synergien mit Schulhaus Bannfeld:
Nutzung der Spezialräume



A. Projektanforderungen / Bestellung

Der Stadtrat hat am 28. August 2024 für den Neubau des Vierfach-Kindergartens Bannfeld den Standort, das Raumprogramm und das Programm für die Durchführung eines anonymen einstufigen Projektwettbewerbes für Generalplanerteams im selektiven Verfahren genehmigt.

Am 2. Dezember 2024 genehmigte der Stadtrat den Jurybericht und die Rangierung des Projektwettbewerbs.

B. Raumprogramm

Für die aufgrund der Schülerinnen und Schüler (SuS)-Zahlen hergeleiteten vier Abteilungen wurde mit den notwendigen zudienenden Räumen, im Rahmen der Machbarkeitsstudie, eine Geschossfläche von 715 m² abgeleitet. Nach Abschluss des Vorprojektes beträgt die Geschossfläche 801 m². Die Zusatzfläche ist insbesondere den erhöhten Erschliessungsanforderungen (Procap, Nutzerinnen) geschuldet. Das von der Jury ausgelobte Projekt ist im Vergleich zu den anderen Eingaben sehr kompakt gehalten.

Bezeichnung	Bestellung Wettbewerb [m ²]	Abschluss Vorprojekt [m ²]
Kiga 1 - 4	715	801

Folgende Kennzahlen nach SIA 416 ergeben sich nach Abschluss Vorprojekt:

Gebäudevolumen	2'965 m ³
Geschossfläche	801 m ²
Nutzfläche	633 m ²
Verkehrsfläche	39 m ²
Funktionsfläche	35 m ²
Dachfläche begrünt	369 m ²
Fläche Vordächer	119 m ²
Fenster, Aussentüren (inkl. Oberlicht)	273 m ²

C. *Besondere Anforderungen für die Projektentwicklung*

Städtebaulich ist der Neubau in eine pavillonartige Anlage von Hermann Frey einzufügen; der Kontext verlangt eine sorgfältige Setzung innerhalb des definierten Projektperimeters auf Parzelle GB Olten Nr. 4155, damit Körnung, Ensemblewirkung und Grünraum gewahrt bleiben.

Der Aussenraum gilt als Lernraum. Entsprechend sind Innen- und Aussenraum so zu verzahnen, dass vier Klassen den Freiraum ganzjährig einfach erreichen und gemeinschaftlich nutzen können, ohne den Unterricht im Innern zu stören. Wegführung und Anschlüsse haben die Abläufe innerhalb der Kindergartenabteilungen und mit dem Schulhaus zu unterstützen; ein eigener Aussenraum für den Kindergarten ist sicherzustellen, damit bei gleichzeitiger Nutzung mit rund 240 weiteren Kindern der Gesamtanlage geordnete Betriebsverhältnisse bestehen.

Für die Projektqualität sind klare Kriterien gesetzt: Einordnung und architektonische Qualität, überzeugende Beziehungen zwischen Innen- und Aussenraum, hohe Freiraumqualität und ökologische Qualitäten (Vegetation, Materialisierung, Regenwassermanagement), funktionale Erschliessung und Zugänge, Nutzungsflexibilität und Effizienz von Trag- und Raumstruktur. Ebenso gefordert sind tiefe Lebenszykluskosten, ein optimiertes Gebäudetechnikkonzept sowie hohe Energie- und Ressourceneffizienz gemäss SIA 390/1 einschliesslich Materialökologie und grauer Energie.

Nachhaltigkeitsseitig ist Standard nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) als Zielstandard vorgegeben. Gefordert sind ein niedriger Energiebedarf in Erstellung und Betrieb, erneuerbare Energieträger, kreislauffähige, emissionsarme Materialien mit hoher Lebensdauer, eine rationelle Bauweise mit hoher Nutzungsflexibilität sowie konsequente Systemtrennung zur Schonung von Ressourcen und zur Reduktion von Unterhalt und Lebenszykluskosten.

2. **Projektwettbewerb**

D. *Verfahrensablauf*

Das Submissionsgesetz fordert für die Vergabe eines Projektauftrages, welcher über dem Schwellenwert von Fr. 250'000.00 liegt, ein offenes Vergabeverfahren, wie dies der Projektwettbewerb darstellt.

Zur Ermittlung der bestgeeigneten Lösung hat die Stadt Olten im Jahr 2024 einen anonymen, einstufigen Projektwettbewerb im offenen Verfahren für Generalplaner ausgeschrieben. Das Verfahren stiess auf grosses Echo: Es gingen zahlreiche Eingaben ein. Nach Vorprüfung, Wertungs- und Kontrollrundgängen hat das Preisgericht die Rangierung vorgenommen und das

Projekt «PAPILLON» zur Weiterbearbeitung empfohlen. Der Vergabeentscheid des Stadtrats erfolgte im Anschluss an die Jurierung.

E. Siegerprojekt «PAPILLON»

Das Siegerprojekt stammt vom Team Bislimi Engel Architekten GmbH (Architektur), AG für Holzbauplanung (Tragwerksplanung), Neukom Engineering AG (Haustechnik), Planwerkstatt Rüegg AG (Elektroplanung), Ort AG (Landschaftsarchitektur).

Es wurde wie folgt im Jurybericht beschrieben und beurteilt:

«Der pavillonartige Neubau sucht seinen Platz zwischen den bestehenden Bäumen und bewahrt damit den vorhandenen Freiraum bestmöglich. Das zweiseitige Zurückweichen mittels abgerundeter Fassaden ermöglicht den Erhalt sämtlicher Bestandsbäume. Dadurch bettet sich das identitätsstiftende Bauvolumen behutsam am Ort ein und verbildlicht auf eine poetische Weise den Dialog zwischen Gebautem und Freiraum. Die beiden Zugänge sind dem Terrainverlauf entsprechend kaskadenartig angeordnet und führen von der oberen Schulebene sowie unterem Gartenniveau direkt in einen Eingangsraum. Die äussere Erscheinung ist geprägt von einer umlaufenden und grosszügigen Befensterung sowie einem horizontalen Holzgesims, welches sich bei den beiden Eingängen jeweils zu einem Vordach erweitert.

Die Landschaftsgestaltung nutzt die natürlichen Höhenunterschiede und die vorhandene Plattform für den Eingang auf der Schulseite, minimiert Geländeänderungen und respektiert die vorhandene Landschaft. Existierende Bäume werden sorgfältig integriert, wodurch der Eindruck eines Gebäudes entsteht, das von einer grünen Oase umgeben ist. Hecken dienen als Gestaltungselemente und Spielbereiche, definieren klar Zonen und markieren Eingänge.

Über eine fundierte Analyse der Bestandesschule von Hermann Frey entwickeln die Projektverfasser ihre Arbeit weiter. Dabei wird insbesondere seine charakterbildende offene Beziehung zwischen Innen- und Aussenraum aufgegriffen. Folgerichtig werden die beiden Grundrisse mit einem mittigen Kern für die Nebenräume sowie einer umlaufenden und offenen Raumabfolge mit sämtlichen Nutzräumen entwickelt. Dabei profitieren die vier Kindergartenräume von einer direkten Verbindung in den gemeinsamen Gruppenraum sowie einer 3-seitigen Ausrichtung in das stimmungsvolle Umfeld. Ansonsten werden die Grundrisse ohne zusätzliche Erschliessungsflächen äusserst kompakt organisiert. Dabei sind die beiden Eingangsräume, welche jeweils auch die Garderoben aufnehmen, aber etwas zu klein ausgefallen. Zudem wird zwischen den beiden Garderoben auf gleicher Etage eine stärkere Unterteilung gewünscht.

Die Gebäudestruktur wird als Hybridbauweise vorgeschlagen. Der Beton kommt bei den erdberührten Bauteilen, dem Kern sowie der Zwischendecke zur Anwendung, womit genügend Masse für den sommerlichen Wärmeschutz bereitgestellt wird. Die restlichen Bauteile werden mit vofabrizierten Holzelementen realisiert, wodurch sich die Bauzeit verkürzen lässt. Die Haustechnik wird auf ein nötiges Minimum reduziert. Die umlaufenden Räume können natürlich querbelüftet werden, einzig die Nebenräume im Kern werden mechanisch belüftet. Die reduzierte Gebäudestruktur sowie die kompakte Bauweise wirken sich zudem sehr positiv auf die Baukosten aus.

Das Projekt «PAPILLON» gibt eine überzeugende Antwort auf die gestellte Aufgabe. Was besonders fasziniert ist der gesamtheitliche Anspruch, welcher der Projektvorschlag einzulösen versucht. Eine poetische städtebauliche Setzung mit Erhalt sämtlicher Bäume. Ein architektonischer Ausdruck, welcher zwischen Eingliederung und Auszeichnung changiert. Eine kompakte Grundrisstypologie sowie eine suffiziente Gebäudetechnik, welche auch die wirtschaftlichen Aspekte berücksichtigt. Es ist die Ausgewogenheit zwischen den unterschiedlichen und oft widersprüchlichen Kriterien, welche «PAPILLON» zu einem würdigen Sieger macht.»



Abbildung: Visualisierung Wettbewerbsprojekt; Bislimi Engel Architekten GmbH

F. Projektoptimierung

Die Wettbewerbsoptimierung konkretisiert vier Punkte für die Weiterbearbeitung des Siegerprojekts.

Erstens werden die Garderoben als eigenständige Lern- und Spielorte verstanden und so dimensioniert, dass pro Geschoss zwei Klassen mit je 25 Kindern ausreichend Platz, Sitzgelegenheiten und Haken haben. Zugleich ist eine visuelle Trennung der beiden Klassen vorgesehen, etwa über flexibel einsetzbares Garderobenmobiliar oder schallschluckende, verstellbare Elemente, was eine Überprüfung der Raumgrösse zur Folge hat.

Zweitens wird der Kernbereich betrieblich geschärft: Der Materialraum ist ausschliesslich für Lehrpersonen zugänglich, bietet mit Einbauschränken ausreichend Stauraum und ist so organisiert, dass die Kinder-WC nicht über den Materialraum erschlossen werden, idealerweise über die Garderoben.

Drittens wird das Vordach auf Rückgrathöhe in Höhe, Konstruktion und Form so angepasst, dass Kinder nicht auf eine brüstungsartige Konstruktion blicken, sondern freie Sicht ins Grüne behalten.

Viertens adressiert die Überarbeitung die Behindertengleichstellung: Nach Einschätzung von Procap genügen die bisherigen Grundrisse noch nicht; als planerische Konsequenz wird die Variante mit Treppe und Lift weiterverfolgt, um die Barrierefreiheit konsequent sicherzustellen.

3. Vorprojekt

Das Vorprojekt verankert den Neubau als kompakten, zweigeschossigen Holzbau in der denkmalwürdig eingestuft, pavillonartigen Schulanlage von Hermann Frey. Die Setzung wahrt den grünen Saum, nutzt die Hangkante als räumliches Rückgrat und hält den Aushub dank Verzicht auf ein Untergeschoss minimal. So fügt sich das Volumen zwischen den Bäumen ein, ohne den Ensemblecharakter zu stören. Der Hauptzugang liegt oben an der «Kanzel» Ebene und schafft eine klare Adresse zum bestehenden Schulrückgrat; ein zweiter Zugang auf Gartenniveau bindet die Kindergärten unmittelbar an den Freiraum an. Beide Ebenen sind intern verbunden; die versetzt angeordneten Eingänge mit integrierten Garderoben führen die Kaskadentopografie des Areals im Innern weiter und sichern kurze, gut lesbare Wege für Kinder und Lehrpersonen.

Der Freiraum bleibt weitgehend unangetastet: Es werden keine Bäume gefällt, Wildhecken und Arena werden behutsam aufgewertet, und das auskragende Dach bildet im Süden einen überdeckten Aussenraum mit witterungsgeschützten Sitzbänken. Das Dachwasser wird gedrosselt über die Begrünung geführt und als Spiel- und Lernerlebnis lesbar gemacht. Insgesamt entsteht ein inselartiger, geschützter Aussenraum, der sich nahtlos in das Wegnetz und den Betrieb der Schulanlage einbindet.

Architektonisch tragen horizontale, leicht auskragende Bänder die Gestalt: Sie gliedern den Baukörper, schützen die Holzfassade, werden an den Eingängen selbstverständlich zu Vordächern ausgezogen und sichern zusammen mit einem aussenliegenden textilen Sonnenschutz eine ruhige, präzise Erscheinung. Farbgebung und Detailierung knüpfen an den Bestand an, ohne die Eigenständigkeit des neuen, pavillonartigen Hauses zu schmälern. Dreiseitig umlaufende Fenster sichern helle Räume und Querlüftung; der obere Kindergarten «schwebt» visuell in den Baumkronen, während das untere Geschoss in der Wiese sitzt – der Innen-Aussen-Bezug ist damit integraler Bestandteil des pädagogischen Alltags.

Konstruktiv setzt das Vorprojekt auf eine robuste Mischbauweise mit Massivholzkern, Hohlkastendecken und Dach aus Holz und innenliegenden Brettschichtholzstützen. Die Deckenelemente sind als Scheiben mit dem Kern verbunden; die gewählte Aufbaukombination (Holz-Hohlkastenelement ca. 280 mm plus ca. 120 mm Überbeton) erfüllt Statik-, Brand-, Akustik- und Haustechnikanforderungen effizient und lässt sich innert wenigen Tagen montieren.

Gebäudetechnisch verfolgt das Projekt einen Low-Tech-Ansatz: Der Technikraum liegt im Erdgeschoss, Medien werden über einen Bodenkanal in den Kern geführt, Steigzonen bleiben kompakt. Beheizung via Erdsonden-Wärmepumpe mit Niedertemperatur-Fussbodenheizung und sommerlicher Entlastung durch Freecooling; die Kernzone (Nasszellen, Garderoben, Gruppenraum) erhält eine gezielte Grundlüftung, die Unterrichtsräume setzen primär auf

natürliche Querlüftung. Dachbegrünung und eine PV-Anlage von rund 20 kWp flankieren den angestrebten SNBS-Standard.

G. Pläne

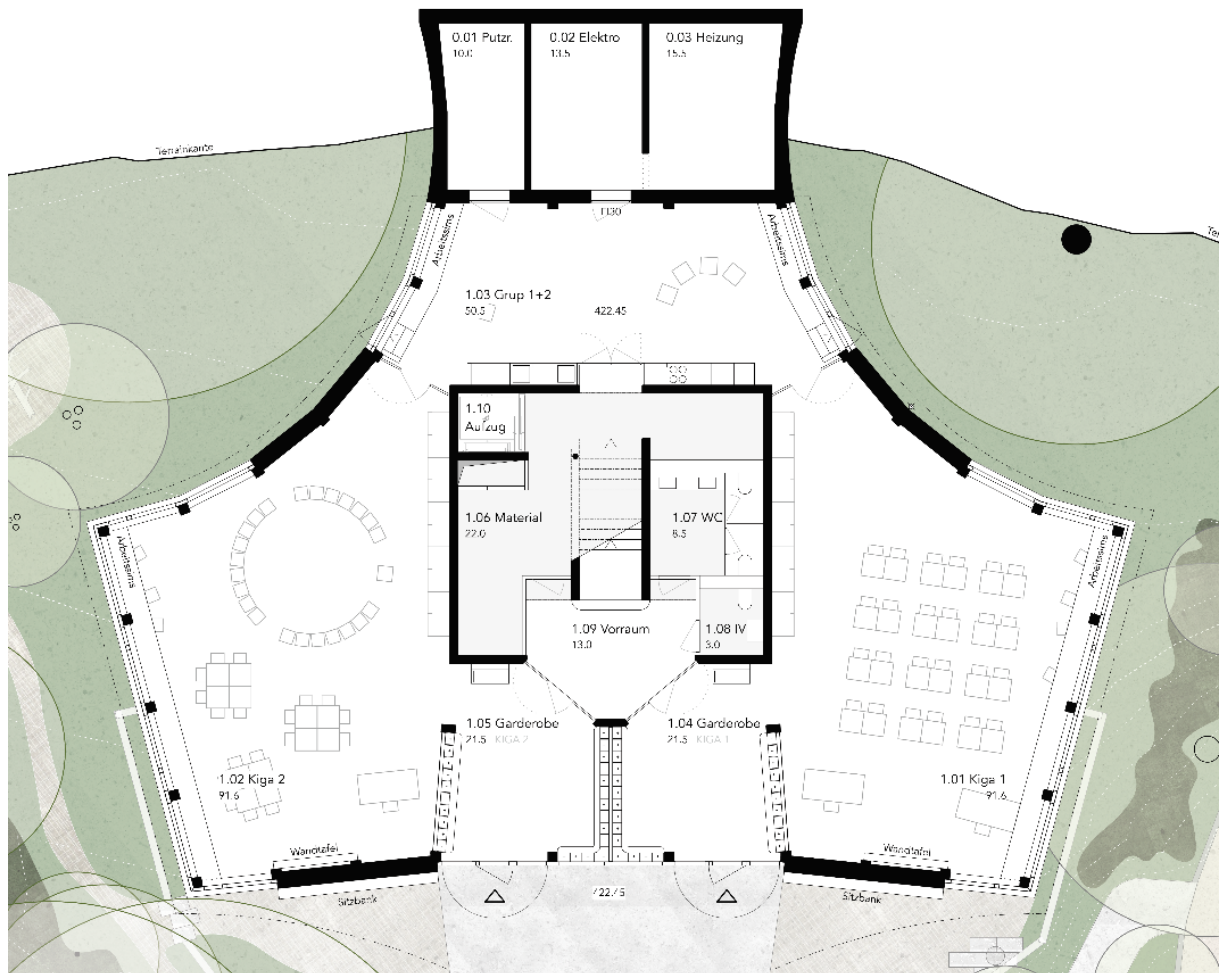


Abbildung: Grundriss Erdgeschoss

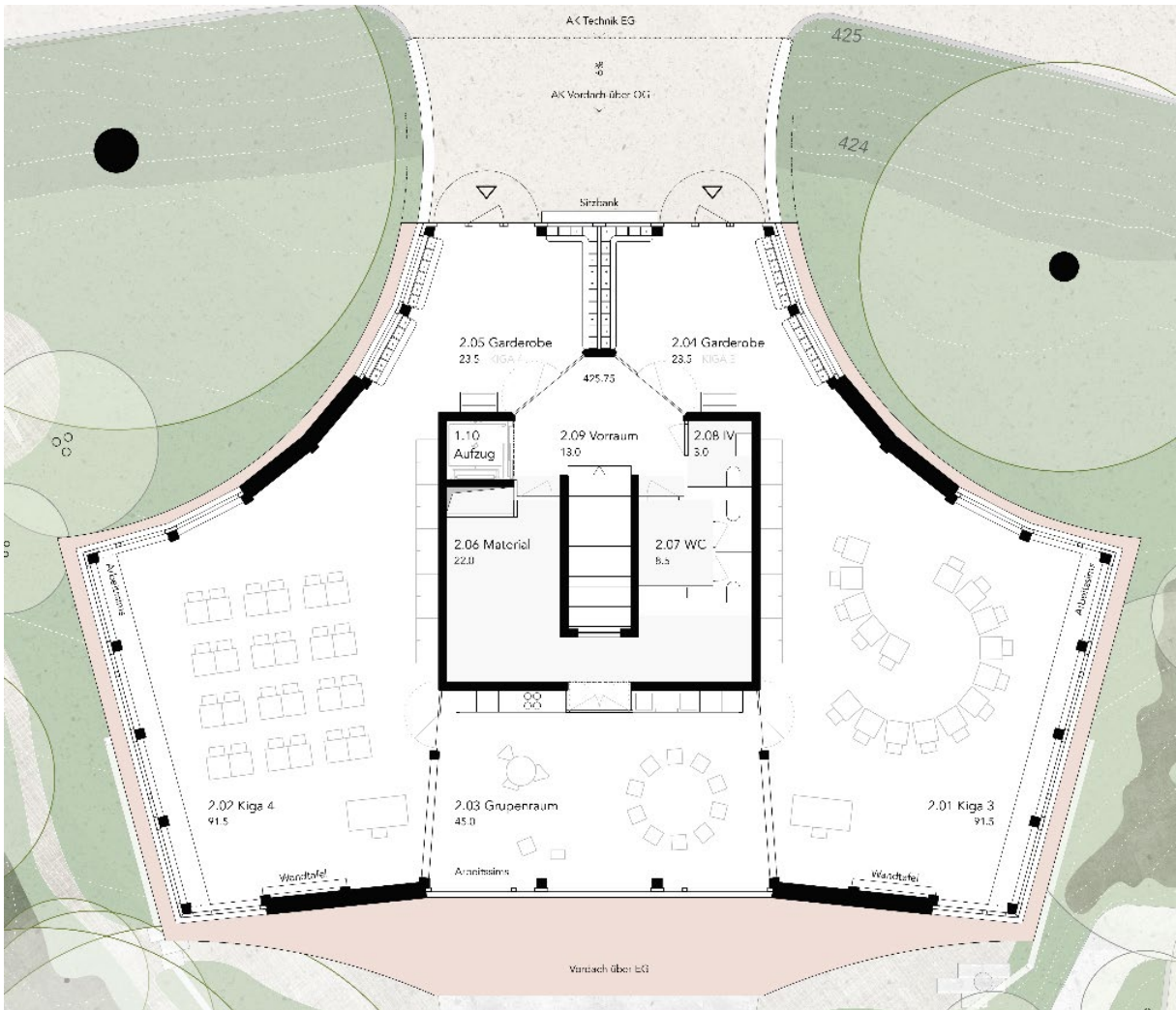


Abbildung: Grundriss Obergeschoss

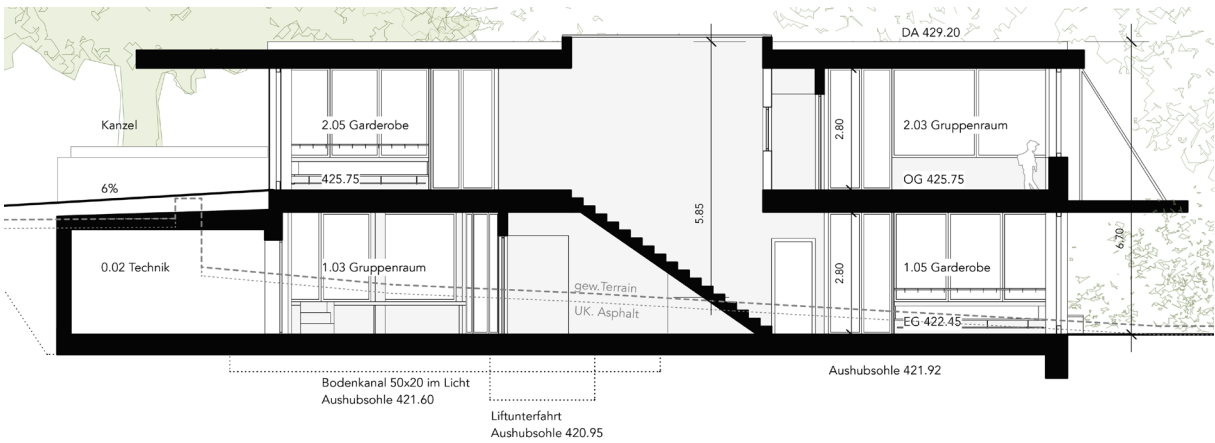


Abbildung: Längsschnitt



Abbildung: Querschnitt

4. Projektkosten

Im Finanzplan 2025-2031 sind für das Bauvorhaben folgende Mittel vorgesehen:

Jahr	Vierfach-Kindergarten 2170.5040.014 [Fr.]
2025	500'000.00
2026	2'000'000.00
2027	2'000'000.00
2028	-
Total	4'500'000.00

H. Kostenschätzung Vorprojekt

Auf Basis des Vorprojektes wurde von Batimo Architekten AG eine Kostenschätzung nach BKP erstellt. Kalkulationsbasis war das Vorausmass der einzelnen Gewerke sowie deren Kostenschätzungen. Die Kostengenauigkeit beträgt +/- 15 %. Die Mehrwertsteuer in der Höhe von 8.1 % ist in den Preisen enthalten.

BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	Fr.	112'200.00
BKP 2	Gebäude	Fr.	5'120'463.00
BKP 4	Umgebungsarbeiten	Fr.	455'000.00
BKP 5	Baunebenkosten	Fr.	186'300.00
BKP 9	Ausstattung	Fr.	180'000.00
	Zwischentotal	Fr.	6'053'963.00
	Reserve 5%	Fr.	305'000.00
	Total Investitionen	Fr.	6'358'963.00

I. Kostenstand nach Abschluss der SIA-Phase 31

Nach Abschluss des Vorprojektes ist aktuell das Konto 2170.5040.014 mit Fr. 395'156.00 belastet. Diese Kosten beinhalten auch die Wettbewerbskosten, welche in der Kostenschätzung nicht enthalten sind. Bisher ist ein Kredit von Fr. 580'000.00 via Budgetbeschluss 2021 freigegeben.

J. Anlagekosten

Der Kreditantrag muss die Anlagekosten (BKP 0-9) beinhalten, also sämtliche Kosten, die zur Erstellung der Anlage erforderlich sind (auch die bereits bewilligten). Sie setzen sich folgendermassen zusammen:

Kostenschätzung nach Abschluss Vorprojekt	Fr.	6'358'963.00
Wettbewerbskosten	Fr.	226'736.00
Erweiterung Spielplatz	Fr.	70'000.00
Anlagekosten	Fr.	6'655'699.00

Die Kostengenauigkeit beträgt im aktuellen Projektstand +/- 15%.

-15%	Kostenschätzung [Fr.]	+15%
5'657'344.15	6'655'699.00	7'654'053.85

K. Auswirkungen auf die Erfolgsrechnung

Neubau 4fach Kindergarten Bannfeld (in TCHF)

	Kredit	Index	
Nominaler Kredit Vortage	6'656	115.2	
bewilligter Kredit inkl. Teuerung	6'656	115.2	Stand November 2025
Ausschöpfungsgrad (Kredit / Progn.)		100.0%	

Parameter		B2027	F2028	F2029	F2030	F2031	F2032	F2033ff
Anlagewert (AW) - gem. Vorlage	6'656							
Vorfinanzierung (VF)	0							
Baulicher Unterhalt	% AW	0.40%	0.40%	0.40%	0.40%	0.40%	0.80%	0.80%
Betrieblicher Unterhalt	%AW	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%
kalk. Zinskosten	% Durchschnitt AW	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%

Kostenkalkulation

+ Personalkosten: 514 Std.		17	17	17	17	17	17	17
+ Baulicher Unterhalt		27	27	27	27	27	53	53
+ Betrieblicher Unterhalt (2024 inkl. Initialkosten)		67	67	67	67	67	67	67
+ Kalk. Zinskosten		50	50	50	50	50	50	50
= Liquiditätswirksamer Aufwand		160	160	160	160	160	187	187
+ Abschreibungen	Nutzdauer	202	202	202	202	202	202	202
= Liq.unwirksame Positionen		202	202	202	202	202	202	202
Gesamtbelastung ER pro Jahr		362	362	362	362	362	389	389

Die Abschreibungen, die kalkulatorischen Zinskosten, der bauliche und betriebliche Aufwand belastet die Erfolgsrechnung mit Fr. 362'000.- bis 389'000.- pro Jahr.

L. Kostenentwicklung

Die Abweichungen zum Finanzplan 2025-2031 ergeben sich aus folgenden Gründen:

Flächenentwicklung: Das Siegerprojekt weist eine Geschossfläche von 801 m2 auf. Dies entspricht einer Zunahme um rund zwölf Prozent gegenüber dem, was im Finanzplan angenommen wurde. Dieser Mehrflächenanteil wirkt sich linear auf praktisch alle Kostengruppen aus (Tragwerk, Ausbau, Gebäudetechnik und Hülle) und erklärt einen wesentlichen Teil der Abweichung gegenüber der ersten Prognose.

BKP 201/211 Erd- und Massivbau: Die topografischen Verhältnisse sind anspruchsvoll. Die Terrassierung, Böschungen und die Anbindung an das bestehende «Rückgrat» führen zu mehr Erdbewegungen, zusätzlichen Stabilisierungs- und Entwässerungsmassnahmen sowie zu erhöhten Aufwänden beim Aushub (inkl. Wurzelschutz zur Sicherung des Baumbestands). Punktuelle Fundationsverstärkungen und die Ausbildung einer «gelben Wanne» zum Schutz gegen drückendes Wasser erhöhen den Beton-, Abdichtungs- und Bewehrungsanteil.

BKP 214 Holzbau: Die Grundrissgeometrie erfordert material- und verbindungstechnisch aufwendige Lösungen. Die Hohlkastendecke integriert die raumakustische Absorption – dies ist betrieblich vorteilhaft, aber teurer als eine einfache Brettstapel-HBV-Decke. Die polygonale Fassadengeometrie und Vordächer auf beiden Geschossen mit integrierten Storen-Nischen bedingen viele präzise Einzelelemente und führen zu erhöhtem Aufwand in Planung, Holzbau und bei den Spenglerarbeiten.

BKP 23 Elektro: Die strukturierte Datenverkabelung mit aktiven Komponenten, ein Online-Zutrittssystem, KNX-Gebäudeautomation und DALI-Lichtsteuerung mit Tageslichtnachführung verbessern Betriebssicherheit, Energieeffizienz und pädagogische Nutzbarkeit.

BKP 244 Lüftung: Das Projekt setzt auf eine mechanische Grundbelüftung für die Kindergärten und den gefangenen Gebäudekern. Damit werden Feuchte- und Geruchslasten in Garderoben und kleinen Küchen zuverlässig abgeführt, was insbesondere im Holzbau die Bausubstanz schützt und die Luftqualität stabil hält. Eine völlige Reduktion der Mechanik wäre zwar günstiger, ist aber mit Blick auf SNBS-Anforderungen und den vorgesehenen robusten Betrieb nicht zielführend.

BKP 4 Umgebung: Die Umgebung wird in einem sensiblen Bestand mit schützenswerten Bäumen, Hecken und ausgeprägter Topografie realisiert; Schutz, Pflege und Erhalt dieser Strukturen verursachen Aufwand. Die Wegeführung über Böschungen, Treppen und Gefälle verlangt Erd- und Belagsarbeiten. Gleichzeitig sollen bestehende Elemente, wo sinnvoll, wiederverwendet werden; das ist ökologisch vorbildlich, verlangt nach einer Demontage, Aufbereitung und Einbau. Spiel- und Ausstattungselemente in derartigen Umgebungen sind anspruchsvoller als in ebenem Gelände.

Nachhaltigkeit / SNBS: Das Projekt wird nach SNBS Hochbau 2023.1 geplant und umgesetzt. Als öffentlicher Bau ist dieser Standard gesetzt und sichert Qualität über den Lebenszyklus. Bei einer Nutzfläche unter 2'000 m² fallen die Aufwände für Nachhaltigkeitsbegleitung und Zertifizierung proportional höher aus, weil Koordination, Nachweisführung und externe Prüfprozesse unabhängig von der Projektgrösse anfallen. Zudem sind die Prüfanforderungen in den letzten Jahren strenger geworden, was mehr Dokumentation und Qualitätssicherung verlangt. Diese Mehrinvestition führt zu nachweisbar besseren Betriebswerten, tieferen Folgekosten und höherer Transparenz.

M. Plausibilisierung Wirtschaftlichkeit

Die Einordnung der Erstellungskosten stützt sich auf eine Referenzliste von Schweizer Kindergärten. Aufgrund unterschiedlicher Bauweise, Topografien und Flächen ist die Vergleichbarkeit eingeschränkt.

Im absoluten Vergleich von Vierfach-Kindergärten zeigt sich, dass unser Objekt über den Vergleichswerten liegt. Die Kosten enthalten die MwSt. und sind dem aktuellen Baupreisindex angepasst.

Kindergarten	Erstellungskosten BKP 2 [Fr.]
4-fach Kiga, Bannfeld	5'120'463.00
4-fach Kiga, Mettmenstetten	4'239'000.00
4-fach Kiga, Ittigen	4'830'000.00
4-fach Kiga, Illnau-Effretikon	4'847'495.00

Erweitert man jedoch den Blickwinkel und betrachtet nicht ausschliesslich 4-fach Kindergärten zeigen die Kennzahlen pro m² Geschossfläche ein differenzierteres Bild. Dabei bewegt sich der Kindergarten Bannfeld in einem vergleichbaren Korridor zu den herangezogenen Referenzen. Die Kosten enthalten die MwSt. und sind dem aktuellen Baupreisindex angepasst.

Kindergarten	Fr. / m² GF
4-fach Kiga, Bannfeld	6'393.00
2-fach Kiga, Schönenbergstrasse, Basel	6'635.00
3-fach Kiga, Aarau Rohr	5'779.00
2-fach Kiga, Steinbach, Belp	6'089.00

Beurteilung der Kostenabweichung

In der Kostenbeurteilung ist die gewählte Bauweise mitzubedenken. Ein Holzbau liegt erfahrungsgemäss gegenüber einem funktional gleichwertigen Massivbau um rund zehn Prozent höher. Diese Mehrkosten werden in Kauf genommen, da der Holzbau den politisch formulierten Zielen eines ressourcenschonenden und nachhaltigen Bauens entspricht. Die Setzung folgt dem Prinzip des sparsamen Umgangs mit Boden und Vegetation; ein einfacher rechteckiger Grundriss wäre zwar günstiger, hätte die städtebaulichen und landschaftlichen Anforderungen jedoch nicht erfüllt.

Die Flächeneffizienz ist hoch. Der kompakte Baukörper, die zweifache Adressierung auf Schulrückgrat- und Gartenniveau sowie die in die Eingänge integrierten Garderoben reduzieren Erschliessungsflächen und Wege. Die Nutzflächen sind dort disponiert, wo sie im Alltag Wirkung entfalten; Material-, Sanitär- und Technikräume sind im Kern logisch gebündelt. Das verringert Zirkulation, verbessert Orientierung und stützt einen geordneten Betrieb.

Der Bau steht in einer denkmalwürdig eingestuften, pavillonartigen Anlage. Die Setzung respektiert Bäume und Topografie; das Volumen fügt sich zwischen den Bäumen ein. Horizontale Bänder und auskragende Vordächer greifen die Sprache des Bestands auf, ohne sie zu kopieren. Diese Einbindung bedingt eine sorgfältige Durcharbeitung von Geometrie und Details und trägt zugleich zu einem robusten, alltagstauglichen Betrieb bei.

Zusammengefasst liegen die Erstellungskosten im oberen Quantil der herangezogenen Vergleichsobjekte, jedoch in einem nachvollziehbaren Verhältnis zu Flächeneffizienz, Betriebssicherheit, Bestandsverträglichkeit und langfristiger Wirtschaftlichkeit. Aus städtebaulicher, funktionaler und betrieblicher Sicht ist die Projektentwicklung sachlich begründet.

N. *Politischer Auftrag und Projektgrundlagen*

Aufgrund bestehender Vorgaben (Gemeindeordnung, Energiestadt, Netto-0-Ziele) wurde im Wettbewerbsprogramm festgelegt, dass der Neubau als ressourcenschonender, zukunftsfähiger Bau zu realisieren ist. Die Stadt Olten verpflichtet sich als Energiestadt, Bauten mit einem adäquaten Standard wie Minergie-P-Eco oder SNBS zu erstellen; die drei Zieldimensionen der Nachhaltigkeit – Gesellschaft, Umwelt, Wirtschaft – sind darin explizit vorgegeben.

Das Programm fordert darum einen architektonisch hochstehenden Bau mit hoher Nutzungs- und Aussenraumqualität, einem ökologisch nachhaltigen Energiekonzept und einer wirtschaftlichen, vorfabrizierten Bauweise mit Fokus auf Lebenszykluskosten.

Die Stadt Olten hat in ihrer Energie- und Klimapolitik mehrfach Beschlüsse gefasst, das Label Energiestadt zu sichern und den Gold-Status anzustreben, sowie die Klima- und Energie-Charta mit dem Netto-Null-Ziel zu unterzeichnen. Nachhaltiges Bauen ist damit nicht nur eine Projektoption, sondern ein politisch breit abgestützter Grundsatz der städtischen Baupolitik. Zudem hat die Stadt Olten in der Gemeindeordnung die nachhaltige Entwicklung und den Klimaschutz verankert.

Ein weiterer Bestandteil des politischen Auftrags ist die pädagogische und räumliche Qualität: Das Wettbewerbsprogramm bezeichnet den Aussenraum explizit als gleichwertigen Lernraum, der das Zusammenleben der vier Kindergartenabteilungen und die Zusammenarbeit innerhalb des Zyklus 1 unterstützt. Die Nutzungskonzeption betont die Kooperation der Lehrpersonen, die gemeinsame Nutzung von Räumen und eine zeitgemässe Lernumgebung für Kinder.

Schliesslich mussten sich die Generalplanerteams nachweislich durch Erfahrung im nachhaltigen Bauen ausweisen; Materialisierung, Konstruktion und Gebäudetechnik wurden ausdrücklich als Eignungskriterien verlangt. Die Jury hat die Projekte unter anderem nach der Erfüllung der Kriterien „Nachhaltigkeit/Wirtschaftlichkeit“ beurteilt – inklusive Energie- und Ressourceneffizienz, optimiertem Gebäudetechnikkonzept und Materialökologie.

O. *Abweichungen von diesen politischen Vorgaben*

Folgendes Einsparungspotential besteht, wenn von den politischen Vorgaben abgewichen werden soll.

- Tragkonstruktion und Materialwahl: Die grösste Position ist der Wechsel von einem Holzbau zu einem reinen Stahlbetonbau. Damit würde der Beitrag des Projekts zur Kreislaufwirtschaft, zur Reduktion grauer Energie und zur Baukultur der Stadt bewusst aufgegeben – zentrale Ziele des Wettbewerbsprogramms.
- Gebäudehülle und Technik: Weitere Einsparungen resultieren aus günstigeren Kunststoff-Fenstern und -Türen, dem Verzicht auf innenliegende Verdunkelungsrollos, reduzierten Elektro- und Lüftungsanlagen, dem Wegfall der Erdsonden zugunsten eines Gas- oder einfachen Wärmepumpensystems sowie dem Verzicht auf Grundbelüftung und E-Ladestation. Diese Massnahmen widersprechen direkt den Zielen eines energieeffizienten, auf erneuerbare Energien ausgerichteten Gebäudes mit guter Raumluftqualität, hohem Komfort und Behaglichkeit.
- SNBS-Zertifizierung: Durch den Verzicht auf die SNBS-Zertifizierung und die laufende Überprüfung einer nachhaltigen Beschaffung würde der Nachweis der Nachhaltigkeit aufgehoben. Das würde gegen die Gemeindeordnung und verschiedene Beschlüsse verstossen.
- Aussenraum, Baumschutz und Spielplatz: In der Umgebung können Einsparungen durch eine Reduktion der Anforderungen, den Verzicht auf die Erweiterung des Spielplatzes sowie den Verzicht auf Baumschutzmassnahmen erreicht werden. Damit würden jene Qualitäten zurückgenommen, die das Programm als gleichwertigen Lernraum und wichtigen Beitrag zu Biodiversität und Aufenthaltsqualität verlangt.
- Innenausbau, Mobiliar und Gestaltung: Einsparungen durch einfachere Schreinerarbeiten, den Wechsel von Linoleum zu PVC/Vinyl, die Reduktion des

Mobiliars, den Wegfall des Fassaden-Mockups sowie den Verzicht auf Kommunikationselemente wie Grundsteinlegung, Aufrichtfeier oder Architekturfotografie führen zu einem deutlich niedrigeren Ausbaustandard und schwächen die Identifikation von Schule, Quartier und Stadt mit dem Projekt.

- Reserven und Betriebssicherheit: Die vorgesehene Kürzung der Reserve um CHF 100'000.– reduziert die Fähigkeit, im Projektverlauf auf Anpassungen zu reagieren, etwa aufgrund spezifischer Nachhaltigkeitsanforderungen.

Bei einem Verzicht auf die Anforderung eines nachhaltigen, pädagogisch wertvollen und städtebaulich akzeptablen Beitrages sind zusammenfassend folgende Einsparungen möglich:

BKP 2	Gebäude	Fr.	567'500.00
BKP 4	Umgebungsarbeiten	Fr.	175'000.00
BKP 5	Baunebenkosten	Fr.	101'000.00
BKP 9	Ausstattung	Fr.	50'000.00
	Reserve	Fr.	100'000.00
	Total Einsparungen	Fr.	993'500.00

P. Haltung des Stadtrates

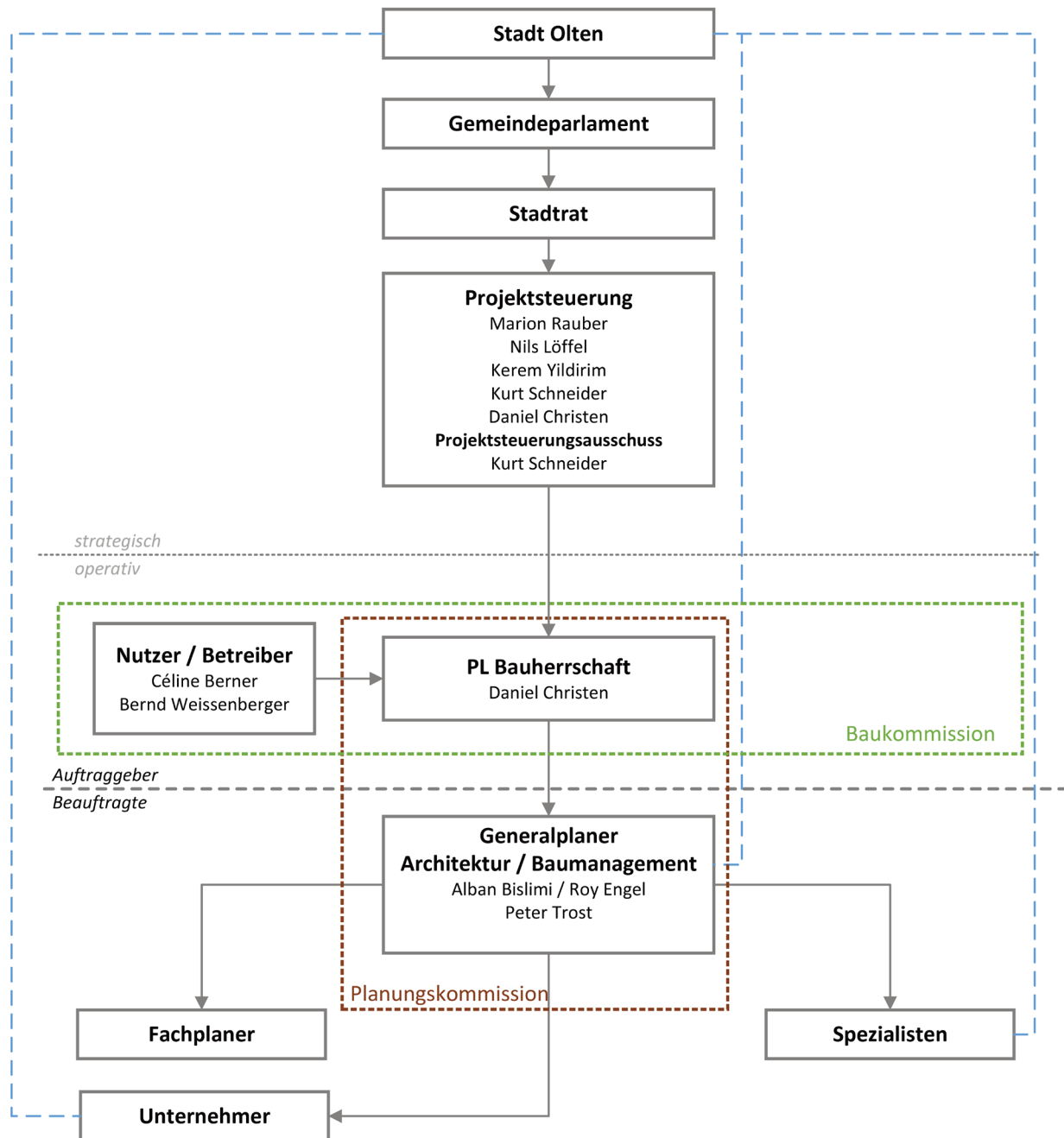
Das ausgewiesene Potential von CHF 993'500.– lässt sich nur realisieren, wenn der Neubau seine Funktion als nachhaltiger, pädagogisch hochwertiger und städtebaulich wertvoller Beitrag zur Schulanlage Bannfeld verliert. Damit würde das Projekt nicht mehr dem vom Stadtrat verabschiedeten Wettbewerbsprogramm, den genehmigten Beurteilungskriterien des Preisgerichts und der übergeordneten Energie- und Klimapolitik der Stadt Olten entsprechen.

Ein derart reduziertes Projekt steht im Widerspruch zu den beschlossenen Zielen von Energiestadt, Netto-Null-Strategie und zur Gemeindeordnung, welche eine nachhaltige Entwicklung und der Klimaschutz einfordern. Zudem wäre auch eine Bewilligungsfähigkeit im geschützten Ensemble in Frage gestellt.

5. Projektorganisation

Das nachstehende Organigramm stellt die Ablauforganisation und die verschiedenen Steuerungsebenen dar. Dabei stellt die Projektsteuerung das strategische Gremium zum Projektcontrolling dar und der Planungskommission obliegt die Verantwortung der operativen Projektführung.

Die Nutzerbedürfnisse werden durch die Arbeitsgruppe Nutzer/Betreiber vertreten, sodass dem Planungs- und baubegleitenden Facility-Management die notwendige Beachtung geschenkt werden kann. Als verbindliches Dokument für die Projektierungsphase dient ein Betriebskonzept, das mit dieser Arbeitsgruppe erarbeitet wurde.



6. Weiteres Vorgehen und Termine

Nach der Genehmigung durch den Stadtrat soll das Projekt innerhalb der nachstehenden Meilensteine abgewickelt werden, damit der Betrieb auf das Schuljahr 2028/29 aufgenommen werden kann:

Meilensteine (Inhalt)	Termin
Geschäft im Parlament	18.12.2025
Genehmigung Baukredit (Volksabstimmung)	08.03.2026
SIA-Phase 32 bis 52	2. Quartal 2026 bis 2. Quartal 2028
Schlüsselübergabe	03.07.2028
Schulstart	14.08.2028

7. Fazit

Mit dem lösungsorientierten Wettbewerb wurde die bestgeeignete Lösung ermittelt; der Abschluss des Vorprojekts bestätigt die Wahl. Die vorgelagerte Machbarkeitsstudie hat den geeigneten Standort präzise bestimmt. Die hoch anspruchsvolle Aufgabe – Topografie, enge Platzverhältnisse und die Einbindung in die pavillonartige Bestandsanlage – ist sensibel umgesetzt und fördert mit der gewählten Holzbauweise eine nachhaltige Baukultur.

Es ist eine Kernaufgabe der Stadt Olten, rechtzeitig ausreichend und pädagogisch zweckmässigen Schulraum bereitzustellen. Der Vierfach-Kindergarten Bannfeld erfüllt diese Aufgabe am bestehenden Bildungsstandort mit kurzen Wegen und etablierten Abläufen. Das Vorprojekt zeigt eine kompakte Setzung und einen flächeneffizienten Grundriss mit minimalen Erschliessungsanteilen; die Organisation ist klar, die Nutzflächen sind dort disponiert, wo sie im Alltag Wirkung entfalten.

Die städtebaulichen Anforderungen am Bannfeld sind hoch. Der Neubau fügt sich in Körnung und Sprache des Ensembles ein, respektiert die Topografie und den Baumbestand und bildet zwei eindeutige Adressen auf Schulrückgrat- und Gartenniveau. Diese Einbindung bedingt eine anspruchsvollere konstruktive und logistische Durcharbeitung, ist jedoch Voraussetzung für eine verträgliche Weiterentwicklung und einen robusten Betrieb.

Der Umgang mit dem Boden ist zurückhaltend. Auf ein flächiges Untergeschoss wird verzichtet; die im Terrain angeordneten Technikräume sind auf das erforderliche Mass konzentriert. Aushub und Eingriffe werden minimiert, Dachbegrünung sowie zurückhaltende Versickerungs- und Retentionsmassnahmen reduzieren die Versiegelung und stützen die Freiraumqualität.

In der Kostenplausibilisierung zeigt sich der Vierfach-Kindergarten Bannfeld im vergleichbaren Kostenumfeld. Der Kennwert pro m² Geschossfläche liegt im Korridor herangezogener Referenzen. Zu berücksichtigen ist, dass ein Holzbau erfahrungsgemäss gegenüber einem funktional gleichwertigen Massivbau rund zehn Prozent höhere Erstellungskosten verursacht; diese Mehrkosten werden bewusst getragen, weil sie dem politisch geforderten, ressourcenschonenden Bauen entsprechen. Im Ergebnis stehen die Erstellungskosten in einem nachvollziehbaren Verhältnis zu Flächeneffizienz, Betriebssicherheit, Bestandsverträglichkeit und langfristiger Wirtschaftlichkeit.

Die Ausrichtung auf den Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS, Bildungsbauten) gewährleistet eine ganzheitliche Betrachtung über den Lebenszyklus. Der erhöhte Nachweis- und Dokumentationsaufwand ist einkalkuliert; er schafft Transparenz, unterstützt die Betriebssicherheit und verbessert die Wirtschaftlichkeit über die Nutzungsdauer. Unter Abwägung der städtebaulichen, funktionalen und betrieblichen Aspekte ist die Realisierung sachlich begründet.

8. Aktenverzeichnis

- A1 Dossier mit Plänen
- A2 Kostenschätzung

Beschluss:

I.

1. Der Kredit von Fr. 6'655'699.00 (inkl. MwSt.; Kostenangaben + / - 15 %) zur Projektierung und Ausführung des neuen Vierfach-Kindergartens auf der Schulanlage Bannfeld wird bewilligt.
2. Eine allfällige Bauteuerung nach dem Baupreisindex Hochbau, Espace Mittelland vom April 2025, Stand 115.2 Punkte / Basis Oktober 2020 des Bundesamtes für Statistik, gilt als mitbewilligt.
3. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

II.

Ziff I.1-2. untersteht dem obligatorischen Referendum.

Der Stadtschreiber

