

# BERICHT UND ANTRAG DES STADTRATES AN DAS GEMEINDEPARLAMENT

## Musikschule im Kloster, Beschluss Verpflichtungskredit

**Das Kapuzinerkloster gehört dem Kanton Solothurn und steht mit dem Auszug der letzten Bewohner seit Mitte 2024 leer. Da mit der öffentlichen Nutzung der Anlage mitten in der Stadt eine grosse Chance für die positive Stadtentwicklung besteht, wurde eine Lösung für die Nachnutzung evaluiert. Mittels öffentlicher Workshops wurde die Musikschule als geeignete Nutzung identifiziert. Im Rahmen des Vorprojekts konnte festgestellt werden, dass sich die Anlage für diese Nutzung hervorragend eignet. Gleichzeitig konnten die für die Umnutzung erforderlichen finanziellen Mittel ermittelt werden. Ebenso liegt der Baurechtsvertrag mit dem Kanton Solothurn vor und es besteht ein Vorschlag zur weiteren Verwendung der Liegenschaft Leberngasse 6, in welcher die Musikschule heute einquartiert ist. Für die definitive Übernahme des Klosters durch die Stadt Olten und die weiteren Projektphasen der Umnutzung ist ein Verpflichtungskredit erforderlich.**

Sehr geehrte Frau Präsidentin  
Sehr geehrte Damen und Herren

### **1. Ausgangslage**

Das Kapuzinerkloster in Olten blickt auf eine fast 400-jährige Geschichte zurück – es wurde im Jahr 1646 gegründet und diente bis Mitte 2024 als Wohn- und Wirkungsort der Kapuzinerbrüder. Im Zuge einer Reduktion von Standorten hat sich der Orden dazu entschieden, das Kloster aufzugeben. Im Juni 2024 zogen die letzten Brüder aus, woraufhin die Liegenschaft an den Kanton Solothurn zurückging. Kurz darauf – im Juli 2024 – übernahm die Stadt Olten das Kloster im Rahmen eines befristeten Mietvertrags, der bis Ende 2026 läuft.

Während dieser Übergangszeit nutzt die Stadt das Kloster für öffentliche und kulturelle Zwecke. Die Räumlichkeiten stehen für Tagungen, Veranstaltungen und Aktivitäten lokaler Vereine zur Verfügung. Auch kulturelle Institutionen finden im Kloster vorübergehend eine Heimat und teilweise auch Nutzung. Besonders wichtig ist dabei der Erhalt der offenen Zugänglichkeit: Der Klostergarten bleibt für die Öffentlichkeit begehbar, während die Klosterkirche weiterhin als geweihter Raum genutzt werden kann – etwa für spirituelle oder kirchliche Anlässe. Ein grosser Teil der Klosteranlage steht aber leer und muss mittelfristig einer neuen Nutzung zugeführt werden, damit der Aufwand für die Liegenschaft auch einen adäquaten Nutzen generiert.

Die Stadt Olten beabsichtigt das Klosterareal im Baurecht zu übernehmen, da es sich hervorragend für die neue Heimat der städtischen Musikschule eignet. Darüber hinaus soll das Kloster als offener Begegnungsort einen sozialen und kulturellen Mehrwert generieren. Bei der Planung wurde besonderer Wert auf die denkmalgeschützte Substanz des Gebäudes gelegt – sie soll erhalten und mit neuen Nutzungen in Einklang gebracht werden.

So soll in Olten schrittweise ein Ort entstehen, der Geschichte bewahrt und gleichzeitig zukunftsgerichtete Impulse für Bildung, Kultur und Gemeinschaft ermöglicht.

## **2. Nutzungsevaluation im Echoraum**

Zur Klärung der Nachnutzung des Klosters wurde ein partizipativer Prozess mit der Begleitkommission Innenstadt durchgeführt.

Anlässlich des ersten Echoraums fand die Zusammenführung der heute an mehreren Standorten angesiedelten Musikschule – in einer Auswahl von drei grundsätzlich denkbaren städtischen Nutzungen (Kunstmuseum / Stadt- und Jugendbibliothek / Musikschule) – am meisten Zuspruch.

Anlässlich des zweiten Echoraums wurden auch mögliche ergänzende Nutzungen thematisiert. Im Zuge dessen wurde auf der einen Seite ein wertschätzender Umgang mit den Klosteranlagen postuliert und gleichzeitig auch Mut und Experimentierfreudigkeit im Hinblick auf künftige Nutzungen gewünscht.

Ausgehend davon wurde in der Folge eine Machbarkeit hinsichtlich einer potenziellen Umnutzung des Klosters zur Musikschule initiiert. Ziel dieser Projektphase war es, zu klären, ob das Raumprogramm (Raumtypologie mit kleinen Unterrichtszimmern, Säle für Konzerte und Ensembles usw.) einer potenziellen «Ankernutzung» Musikschule mit den Verhältnissen im bisherigen Kapuzinerkloster in Einklang gebracht werden könnte. Gleichzeitig war zu prüfen, ob sich eine entsprechende Umnutzung bautechnisch – insbesondere auch hinsichtlich der offensichtlichen Herausforderungen zur Raumakustik – realisieren lassen würde. Nachdem sich im weiteren Prozess in diesen beiden Kernfragen kein «No-Go» abzeichnete, wurde im Rahmen eines Vorprojekts auch mittels einer fundierten Kostenschätzung die finanzielle Machbarkeit abgeklärt.

Im Zuge der bisherigen Arbeiten hat sich auch die Erkenntnis gefestigt, dass sich zur Erfüllung des Anspruchs der öffentlichen Zugänglichkeit, Ergänzungsnutzungen in der Kirche, im Ökonomiegebäude und im Garten anbieten. Im Kontext einer allfälligen Gastronomienutzung hat schliesslich ein Team der Schweizerischen Hotelfachschule Luzern eine Diplomarbeit unter dem Titel «Genusskloster Olten – wo Speis auf Klang trifft», ausgearbeitet.

## **3. Ablösung des Mietvertrages durch ein Baurecht**

Der mit dem Staat Solothurn, Kantonales Hochbauamt, abgeschlossene Mietvertrag wurde für die befristete Dauer vom 1. Juli 2024 bis 31. Dezember 2026 abgeschlossen. In der Präambel des Mietvertrages wurde festgehalten, dass bis zu einer konkreten Lösung hinsichtlich einer möglichen städtischen Übernahme der Übergang bzw. Betrieb (insbesondere die Überwachung und der Unterhalt) der Klosteranlage sichergestellt werden solle. Terminlich übereinstimmend mit dem vorerwähnten Mietvertrag zwischen Kanton Solothurn und Stadt Olten hat der Stadtrat einerseits mit dem Verein Freundinnen und Freunde des Kapuzinerklosters Olten, welcher während der Mietdauer den sakralen Teil des Klosters (weiter-) führt, und mit der Stadttheater Olten AG, welche sich um das Refektorium, die Sitzungszimmer und die Nutzung der Parkanlage kümmert, jeweils eine Leistungsvereinbarung abgeschlossen. Diese gelten inhaltlich und zeitlich wie vereinbart bis Ende 2026.

Nun liegt ein Vertrag vor, welcher die Übernahme im Baurecht sichert (siehe Aktenverzeichnis A5). Demnach erfolgt die Einräumung des 50-jährigen Baurechts für den Betrieb zur Erfüllung von städtischen Aufgaben der Baurechtsberechtigten kostenlos. Werden die Gebäude oder Teile davon in eine externe (nicht mit städtischen Aufgaben verbundene) Vermietung überführt und damit erhebliche Mieteinnahmen generiert, wird ein

Anteil der Gesamrendite als variabler Baurechtszins entrichtet. Als Entgelt für die Eigentumsübertragung des mit dem Land verbundenen Gebäudes mit Gartenanlage und Einfriedung, Kapuzinerkloster Olten ein einmaliger Betrag von Fr. 1.00 fällig. Die Stadt Olten hat das Kapuzinerkloster und die von ihnen erstellten oder umgebauten Bauten und Anlagen wie auch die Gartenanlage samt Einfriedung stets in betriebsfähigem Zustand zu halten und die hierzu notwendigen Unterhalts- und Instandstellungsarbeiten innen und aussen auf ihre Kosten vorzunehmen.

#### **4. Projektanforderungen**

##### *a. Generelle Anforderungen*

Die Anforderungen und Ziele an das Projekt wurden wie folgt definiert:

- Das Kloster wird einer Nutzung zugeführt, die aus Olten kommt und für Olten bestimmt ist.
- Das Kloster behält seine bedeutende Rolle in der Stadt bei und baut sie aus.
- Das Klosterareal ist für alle zugänglich und ermöglicht vielfältige Nutzungen.
- Das Kloster soll ein Ort der Begegnung, des Austauschs und der Kultur sein.
- Sanierung des Gebäudes unter Einbezug der bestehenden Substanz und des architektonischen Ausdruckes (Ortsbild, Denkmalpflege, Nachhaltigkeit).

##### *b. Anforderungen Musikschule*

Die Musikschule weist seit Jahren ein Defizit an Schulraum aus. Die Liegenschaft an der Leberngasse 6 ist längst zu klein und die Barrierefreiheit ist nicht gewährleistet. Für zahlreiche Konzerte werden Konzerträumlichkeiten gemietet. Die Räumlichkeiten in der Rötzmatt sind Provisorien, die anderen Vorhaben weichen müssen. Die Verzettlung der Musikschule auf die vielen Standorte entspricht zudem nicht dem heutigen pädagogischen Konzept der Schule Olten.

Bereits 2009 wurde im Parlament ein erstes Mal eine räumliche Ausweitung der Musikschule diskutiert (Postulat «Musikschule unter einem Dach»), daraus folgte die Planung eines Annex-Baus im Garten der Musikschule. Aufgrund der finanziellen Situation wurde das Postulat im Jahre 2014 durch das Parlament aufgehoben. Im Jahre 2016 musste die Musikschule in das Provisorium am Rötzmattweg 8, 3. Stock, ausweichen und nutzt dort seither 10 Zimmer. Hinsichtlich Barrierefreiheit erfüllen diese Räumlichkeiten die Anforderungen nicht. Die erforderlichen Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten dieser beiden Liegenschaften wurden im Rahmen der Werterhaltungsstrategie erfasst.

In der Liegenschaft Rötzmatt 17, im 1. Stock, wo auch die Jugendmusik mit bis 50 Jugendlichen probt, zeigen sich vergleichbare Zustände. Der Raum ist zu klein und die sanitären Anlagen sind veraltet.

An den stark frequentierten Musikschultagen weicht die Musikschule zudem auf einzelne Zimmer in den Primarschulstandorten aus, welche kaum verfügbar sind, da sie von der Schule verwendet werden. 2017 ergab die Erhebung, dass bei der Musikschule ein Handlungsbedarf angezeigt ist. Bis das Kloster ein Thema wurde, blieb die teilweise desolate Raumsituation unangetastet.

Die Projektgruppe «Musikschule im Kloster» hat die Nutzung des Klosters durch die Musikschule eingehend geprüft. Die Erhebung auf Datenlage Schuljahr 2024/25 der Musik/-schülerinnen und -schüler, welche die Musikschule wöchentlich besuchen, weist 1'148

Personenzugänge pro Woche auf. Eingerechnet sind Kinder ab 2 Jahren bis hin zu Erwachsenen im Einzel-, Gruppen- oder Ensembleunterricht. Eltern, die ihre Kinder begleiten (mit Ausnahme des Eltern-Kind-Singens), Teilnehmende an Projekten und Proben Tagen, die rund 60 Konzertveranstaltungen der Musikschule pro Jahr usw. sind dabei nicht eingerechnet.

### *Musikschule im Kloster*

Die Zimmerplanung für das Schuljahr 2025/26 wurde in einem zweiten Schritt auf die zur Verfügung stehenden Klosterräumlichkeiten übertragen. Dies diente einerseits zur Prüfung der davor fiktiv zugeteilten Zimmer, andererseits zur ersten Kostenberechnung der akustischen Sanierung.

Die Zimmerplanübertragung bestätigt, dass die Musikschule im Kloster Platz hat und es Spielraum für Verschiebungen und die erforderliche Raumreserve für das absehbare Schüler/-innenwachstum gibt.

Die Stundenpläne und somit die Zimmerpläne einer Musikschule ändern jährlich. Da die Musiklehrpersonen meist auch noch an anderen Musikschulen arbeiten, ist die Stundenplanung ein komplexer Prozess. Weiter zeigt die Übertragung, dass alle bestehenden Musikschulräumlichkeiten aufgelöst werden (Leberngasse 6, Rötzmattweg 8/10/17, Kellerzimmer im Bifang, Entlastungszimmer an den Primarschulen) und für andere Nutzungen oder Verkäufe zur Verfügung stehen können. Auch wird die Musikschule künftig auf zahlreiche zusätzliche externe Raummieten verzichten können, da Orchesterproben bis 70 Personen und Konzerte für ein Publikum bis 150 Personen in der Kirche stattfinden können. Überhaupt wird die Kirche mit der angedachten modularen Nutzung, einerseits als grosser Aufführungsraum und andererseits als Raum für Orchester-, Jugendmusik- und Chorproben für die Musikschule eine Entlastung und Aufwertung bringen.

Insgesamt stehen im Kloster für die Musikschule 43 Zimmer zur Verfügung. Abzüglich Büros, Materialräumen und Übungsräumen gibt es 32 Unterrichtszimmer. Davon sind am Montag 10, am Dienstag 7, am Mittwoch 3, am Donnerstag 9 und am Freitag 19 Zimmer frei. Die Musikschule ist an rund 30 Samstagen vor Ort und würde dort v.a. die Kirche, die Räumlichkeiten im Parterre und im 1. Stock nutzen (Projektstage, Konzerte, Offene Musikschule usw.). An Sonntagen gibt es eher wenige Belegungen für Musikschulkonzerte.

Weiter zeigt sich, dass die Musikschule über ausreichend Flügel und Klaviere verfügt und beim Bezug des Klosters keine neuen Tasteninstrumente angeschafft werden müssen.

Die Musikschule Olten belegt an der Agostini Drum School mit Abstand am meisten Lektionen. Da dieser Unterricht in den Räumlichkeiten Rötzmatt 8 und 10 untergebracht ist und zu wünschen ist, dass alle Angebote der Musikschule unter einem Dach sind, sind bei der Klosterplanung auch ausreichend Schlagzeugräume eingeplant. Die Agostini Drum School ist bereit, zusammen mit der Musikschule Olten, zu zügeln. D. h. innerhalb der Klostermauern werden auch Schlagzeug/-schülerinnen und -schüler der umliegenden Gemeinden und der Kanti sowie die Agostini Berufs/-schülerinnen und -schüler unterrichtet werden.

Es entsteht ein Aufwand für Hauswartung, Reinigung und baulicher Unterhalt.

### *Nutzung der Räume und Aussenanlagen durch Dritte*

An den Wochenenden (Freitag bis Sonntag), an Feiertagen und in der Schulferienzeit ist die Möglichkeit gegeben, dass Aussenstehende definierte Räume für private, kulturelle und religiöse Veranstaltungen mieten können (Garten, Kirche, Refektorium sowie einzelne Zimmer

im Parterre). Die Sakristei soll bewusst nicht entfremdet, unter der Woche jedoch auch als Proberaum genutzt werden. Da die Musikschule in erster Priorität auf die Räume angewiesen ist, soll die Verwaltung der Räumlichkeiten bei der Musikschule respektive der Direktion Bildung und Sport angegliedert werden.

Die Nutzung und Verwaltung der Räumlichkeiten werden in einem Betriebskonzept geregelt.

Inwieweit die teilweise Umnutzung der Klosterkirche / Sakristei eine Profanierung erforderlich macht, wird mit den zuständigen kirchlichen Instanzen (Bischof) zu gegebener Zeit zu klären sein.

### *Klostergarten*

Der Garten soll während den Betriebszeiten der Musikschule für die Öffentlichkeit zugänglich sein. Eine Ausdehnung der Öffnungszeiten wird in Abhängigkeit eines möglichen Gastroangebots durch einen Dritten geprüft. Die Zuständigkeit für den Unterhalt der öffentlichen Parkanlage liegt bei der Direktion Bau, Abteilung Tiefbau respektive für die Pflege der Grünanlage bei der Abteilung Werkhof. Schliess- und Kontrollgänge beim Klostergarten sind im Rahmen der Hauswarttätigkeit (Abteilung Administrative Dienste, Direktion Bau) vorgesehen. Zur Reduktion von Konflikten zwischen den Anforderungen der Musikschule und der öffentlichen Gartennutzung wird der Stadtrat ein Nutzungsreglement erlassen.

## **5. Vorprojekt**

### *a. Genereller Projektbescrieb*

Die Umnutzung des Klosters zu einer Musikschule ist aus baulicher Sicht ideal. Die bestehende Struktur des Gebäudes ermöglicht eine schulische Nutzung, ohne dass umfangreiche haustechnische Anpassungen notwendig wären. Sowohl im elektrischen Bereich als auch bei den Haustechnikanlage sind keine aufwendigen Installationen notwendig, um die Räumlichkeiten auf die Bedürfnisse einer Musikschule anzupassen. Dadurch lässt sich das Projekt effizient und schonend umsetzen, ohne den historischen Bestand zu tangieren.

Die Klosteranlage steht unter kantonalem Denkmalschutz und fällt als Teil der Altstadtzone zusätzlich unter die kommunale Schutzverordnung. Im ISOS wird sie als Baugruppe mit Erhaltungsziel A geführt, was die Erhaltung der Bausubstanz vorgibt.

Aufgrund des hohen Alters des Gebäudes existieren keine detaillierten schriftlichen Vorgaben der kantonalen Denkmalpflege, mögliche Eingriffe werden jeweils projektbezogen beurteilt. Grundsätzlich gelten strenge Auflagen für Klostergebäude, jedoch können punktuelle Anpassungen an Grundrissen und Zugängen erforderlich sein. Anhand mehrerer Begehungen mit dem Amtsleiter Kantonale Denkmalpflege wurden die Projektideen vor Ort überprüft. Die Wertigkeit der Bauteile wurde anhand von Fact-Sheets festgehalten.

Das ehemalige Kapuzinerkloster soll mit möglichst wenigen Eingriffen in eine Musikschule umgenutzt werden. Ziel ist es, die historische Bausubstanz weitgehend zu erhalten und gleichzeitig funktionale, akustisch geeignete Räume für den Musikunterricht zu schaffen. Die architektonische Planung basiert auf den erstellten Bestandes-, Abbruch- und Projektplänen. Die vorhandene Gebäudestruktur bleibt erhalten.

Die geplante Umnutzung verteilt das Raumprogramm der Musikschule in die bestehende Struktur der ehemaligen Mönchszimmer sowie in die allgemeinen Räumlichkeiten des

Klosters. Die Unterrichtszimmer sind mehrheitlich im 1. OG und 2. OG nach Instrumentengruppen und nach den akustischen und räumlichen Begebenheiten verteilt. Im Erdgeschoss (Refektorium, Kirche) sind Räume für Konzerte, Chor- und Ensembleunterricht, Eltern-Kind-Singen, Musikkindergarten und Musiktherapie vorgesehen. Die vorgeschlagene Disposition benötigt nur wenige Veränderungen der räumlichen Situation und ist mit den Bedürfnissen der Schule abgestimmt. Die in den 1970er Jahren eingebauten Vorzonen mit Waschtisch und Garderobe werden zurückgebaut, weil sie nicht «wertig» gebaut wurden und die alte Struktur des Kreuzganges verunklären. Mit dem Rückbau wird die historische Situation mit gleichbleibender Breite im rundumlaufenden Korridor wieder hergestellt. Der neue Zugang zur Musikschule ermöglicht eine klare Adressbildung und stärkt die Wahrnehmung des Gebäudes nach aussen und mit den Angeboten, die im Erdgeschoss stattfinden, entsteht ein einladendes und lebendiges Entrée.

Das Refektorium bleibt als historische Reminiszenz vollständig erhalten und soll keinerlei bauliche Veränderungen erfahren. Es bleibt ein Raum, der dem Gebäude seine besondere Atmosphäre gibt und ein wichtiger Orientierungspunkt im gesamten Komplex ist. Die bestehende Gastküche wird rückgebaut und in einen Vorraum mit vorbereitender Funktion für die Nutzung des Refektoriums umgewandelt. Dadurch wird eine flexible und angemessene Erschliessung des Raumes gewährleistet.

*b. Pläne (siehe Beilage A1 Dossier mit Plänen)*

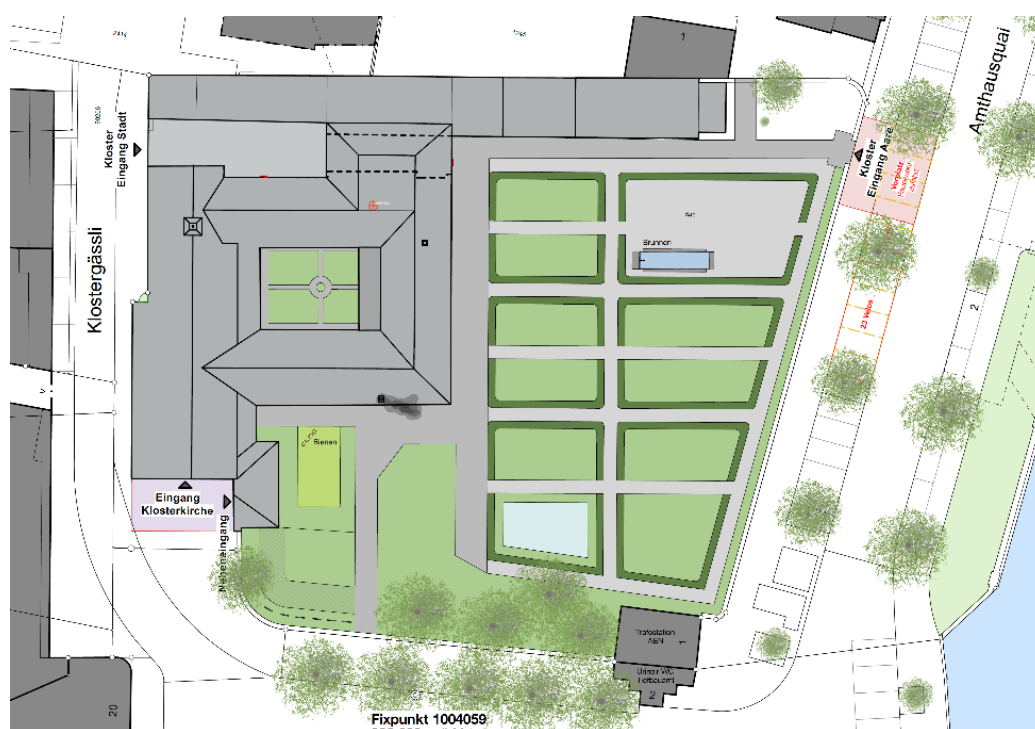


Abbildung: Situation – Zugänge

**6. Bestehende Liegenschaften der Musikschule**

a. Leberngasse 6 (bisheriger Hauptstandort der Musikschule)

Gemäss der «Richtlinie für das strategische Vorgehen beim Verkauf und Kauf von Liegenschaften und Grundstücken» werden nur Liegenschaften und Grundstücke im Eigentum der Stadt Olten behalten, welche zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben oder zur Förderung der im übergeordneten öffentlichen Interesse stehenden aktiven Stadtentwicklung

dienen. Liegenschaften und Grundstücke, welche diese öffentlichen Interessen nicht erfüllen, werden grundsätzlich veräussert.

Bei einem Umzug der Musikschule in das Kapuzinerkloster kann deren bisheriger Hauptstandort, an der Leberngasse 6, ohne Beeinträchtigung der öffentlichen Aufgabenerfüllung einer Veräusserung zugeführt werden. Der untere Teil des Areals (GB Olten Nr. 6838) ist abparzelliert und dem Finanzvermögen zugeordnet. Das Grundstück GB Olten Nr. 2304 (oberer Arealteil) mit der Liegenschaft Leberngasse 6 ist vor einem Verkauf oder der Baurechtsabgabe seiner Widmung für öffentliche Zwecke zu entbinden und vom Verwaltungsvermögen in das Finanzvermögen zu überführen.

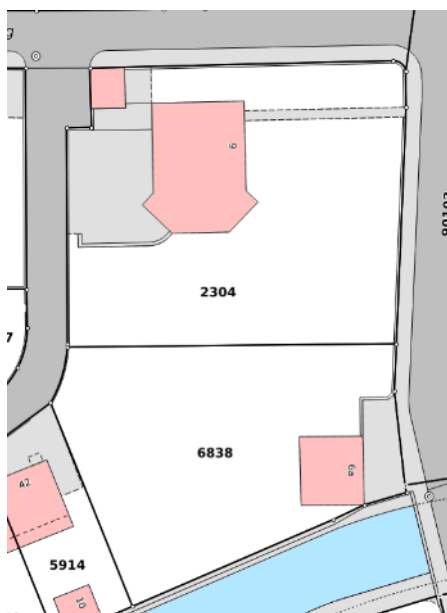


Abbildung: Grundstücke GB Olten Nr. 2304 u. 6838 (Leberngasse 6 / 6a)

Für beide Objekte liegen aktuelle, neutrale Verkehrswertschätzungen vor. Diese belaufen sich gesamthaft auf Fr. 2'405'000.00. Dabei handelt es sich um eine objektiv ermittelte Schätzung der Werte, unter Berücksichtigung aller relevanten Faktoren. Der Verkehrswert gibt an, zu welchem Preis die beiden Immobilien «unter normalen Umständen» voraussichtlich verkauft werden können. Einerseits kann jedoch die Genauigkeit von Verkehrswertschätzungen je nach Methode, Objekt und Gutachter im Bereich von 10 bis 30 % variieren, andererseits wird der tatsächliche Verkaufspreis hauptsächlich auch von Angebot und Nachfrage am Markt abhängen. Die vorgenannte Zahl dient folglich insbesondere als Orientierung. Mit der Reduktion des Immobilienportfolios entfällt auch der bestehende Aufwand für Betrieb und Unterhalt (Hauswartung, Reinigung, baulicher Unterhalt). Als strategische Alternative zu einem Verkauf könnten die Grundstücke auch im Baurecht vergeben, damit einhergehend im städtischen Besitz behalten und durch den Baurechtszins regelmässige Einnahmen erzielt werden.

#### b. Weitere Liegenschaften der Musikschule

Die Musikschule hat heute verschiedene Räume in der Liegenschaften Rötzmatt 8 und 17. Diese Bauten werden seit längerer Zeit nur sehr reduziert unterhalten, da mit einer Entwicklung der Schützenmatte / Stationsstrasse eine Neuentwicklung vorgesehen ist.

Ein Auszug ermöglicht auch diese, seit langem definierte, Strategie weiterzuführen. Die heutige Nutzung ist ohne grosse Investitionen in den Bestand nicht mehr sichergestellt. Zudem

entfällt beim Auszug der entsprechende Aufwand für Betrieb und Unterhalt (Hauswartung, Reinigung, baulicher Unterhalt).

## 7. Projektkosten

### a. Kostenschätzung Vorprojekt

Im Finanzplan 2026-2032 sind für das Bauvorhaben lediglich die Mittel vorgesehen, welche für die Ausarbeitung des Bauprojekts benötigt werden. Für die weiteren Investitionen ist ein Grundsatzentscheid hinsichtlich der Übernahme des Klosters zu fällen.

<b>Jahr</b>	<b>Musikschule im Kloster</b>
	<b>Konto 2170.5040.017</b>
	<b>Fr.</b>
2026	300'000.00
2027	0.00
2028	0.00
2029	0.00
<b>Total</b>	<b>300'000.00</b>

### b. Kostenschätzung Vorprojekt

Auf Basis des Vorprojektes wurde von Werk 1 Architekten und Planer AG eine Kostenschätzung nach BKP erstellt. Die Kostengenauigkeit beträgt +/- 15 %. Die Mehrwertsteuer in der Höhe von 8.1 % ist in den Preisen enthalten.

<b>Position</b>	<b>Fr.</b>
	<b>Total</b>
0 Grundstück	6'500.00
1 Vorbereitungsarbeiten	409'000.00
2 Gebäude inkl. Honorare	5'312'660.00
4 Umgebung	0.00
5 Baunebenkosten	114'500.00
6 Reserve	500'000.00
9 Ausstattung	290'000.00
<b>Anlagekosten inkl. MwSt. und Projektreserve</b>	<b>6'632'660.00</b>
Genauigkeit Angaben (- 15 %)	5'637'761.00
Genauigkeit Angaben (+ 15 %)	7'627'559.00

### c. Kostenstand nach Abschluss der SIA-Phase 31

Für das Vorprojekt sind im Konto 2170.5040.017 Fr. 150'000.00 enthalten.

### d. 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.	6'632'660.00
Bisherige Kosten (Vorprojekt)	Fr.	150'000.00
Ertüchtigung Klostergarten	Fr.	50'000.00
<b>Anlagekosten</b>	<b>Fr.</b>	<b>6'832'660.00</b>

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

<b>- 15 %</b>	<b>Kostenschätzung Fr.</b>	<b>+ 15 %</b>
5'807'761.00	<b>6'832'660.00</b>	7'857'559.00

e. *Approx. Auswirkungen auf die Erfolgsrechnung*

<b>Musikschule im Kloster</b>	<b>Fr.</b>
Abschreibungen	207'000.00
Kalk. Zinskosten 1.5 %	51'300.00
Baulicher Unterhalt	102'500.00
Betrieblicher Unterhalt exkl. Personal <sup>1)</sup>	200'000.00
Personal Reinigung <sup>2)</sup>	50'000.00
Personal Hauswartung <sup>2)</sup>	65'000.00
Personal Klosteranlage Werkhof <sup>3)</sup>	31'000.00
Ertragspotenzial Drittnutzung (Gastro, Gartenanlage, Klosterkirche)	-6'800.00
Ertragspotenzial für mögliche Baurechtsabgabe Leberngasse 6 <sup>4)</sup>	-90'000.00
Ertragspotenzial für (Dritt-) Vermietung freiwerdende Objekte Rötzmatt	-25'000.00
<b>Total netto pro Jahr</b>	<b>585'000.00</b>

1) Laut einer Zusammenstellung des Hochbauamtes Kanton Solothurn (Basis: Durchschnitt der Jahre 2013 – 2022) ergeben sich für die Kapuzinerklosteranlage Olten durchschnittliche jährliche Betriebskosten (Gebäudeunterhalt, Haustechnikunterhalt, Service- und Wartungsverträge, Versicherungen Strom, Wärme, Wasser/Abwasser, Kehricht usw.) von Fr. 200'000.00 (exkl. Hauswartung).

2) Die für Hauswartung und Reinigung erforderlichen personellen Ressourcen werden zu gegebener Zeit durch ein externes Dienstleistungsunternehmen, welches über die Praxis und Erfahrung in der Analyse, Planung und Beratung von Unterhaltsaufwendungen verfügt, konkret zu ermitteln sein. Zur Bestimmung einer approximativen Grössenordnung wird zum heutigen Zeitpunkt vorerst auf praktische Erfahrungszahlen bzw. Referenzwerte zurückgegriffen. Davon ausgehend ist für das Reinigungswesen ein jährlicher Aufwand von rund 1'550 Stunden zu veranschlagen. Dies entspricht Lohn-/Sozialkosten von rund Fr. 50'000.00. Für die Aufgaben im Bereich der Hauswartung (Reparaturen / Unterhalt, technisches Gebäudemanagement, Heizungskontrolle, Aufsicht / Schliess- u. Kontrollgänge, Abfallentsorgung, Wäsche, Besprechungen / Sitzungen, Führungsaufwand, Service Public usw.) ist ein Aufwand von ca. 1'100 Stunden anzunehmen, was Lohn-/Sozialkosten von ca. Fr. 65'000.00 entspricht.

3) Für den vergleichsweise aufwändigen Unterhalt (Gärtnerei / Reinigung) der Klostergartenanlage ist ein Aufwand von rund 525 Stunden notwendig, was Lohn-/ Sozialkosten beim Werkhof von ca. Fr. 31'000.00 entspricht.

4) Aufgrund der hier vor (Ziffer 6. a) dargestellten Alternative einer Baurechtsvergabe (Leberngasse) wird das entsprechende Ertragspotenzial kalkuliert. Der Baurechtszins bei bestehenden Liegenschaften beträgt typischerweise ca. 2 % bis 4 % (gelegentlich bis 5 %) des Land-/ Verkehrswerts pro Jahr. Die aktuelle, neutrale Schätzung geht von einem Verkehrswert von Fr. 2'405'000.00, was ein Ertragspotenzial von approx. Fr. 90'000.00 erwarten lässt.

<b>Musikschule in Leberngasse 6 und Nebenstandorte Rötzmattweg</b>	<b>Fr.</b>
Abschreibungen <sup>5)</sup>	0.00
Kalk. Zinskosten 1.5 % <sup>5)</sup>	0.00
Mietkosten (VV bzw. interne Verrechnung für Objekte im FV)	0.00
Gebühren für externe Konzertlokalitäten	4'000.00
Instandhaltungs-/Instandsetzungskosten <sup>6)</sup>	150'000.00
Nebenkosten (Energie)	50'000.00
Personal Reinigung <sup>7)</sup>	18'000.00
Drittauftrag Objektreinigung	9'000.00
Personal Hauswartung <sup>7)</sup>	7'000.00
Personal Gartenanlage Leberngasse 6 Werkhof	7'000.00
<b>Total pro Jahr</b>	<b>245'000.00</b>

5) *Heutiger Buchwert: Fr. 0.00.*

6) *Die Instandhaltungskosten für die Liegenschaft an der Leberngasse 9 betragen rund Fr. 11'500.00 und für die (Gesamt-) Liegenschaft am Rötzmattweg 8, dem grösseren Nebenstandort, rund Fr. 32'000.00 pro Jahr; die Instandsetzungskosten Fr. 1'229'708.00 resp. Fr. 6'217'572.00 (Daten aus Werterhaltungsstrategie/ Objektaufnahmen). Unter der Rubrik «Baulicher Unterhalt» wird darauf basierend ein kalkulierter Wert (anteilig für Nebenstandorte) für den langfristigen Erhalt der Liegenschaft dargestellt.*

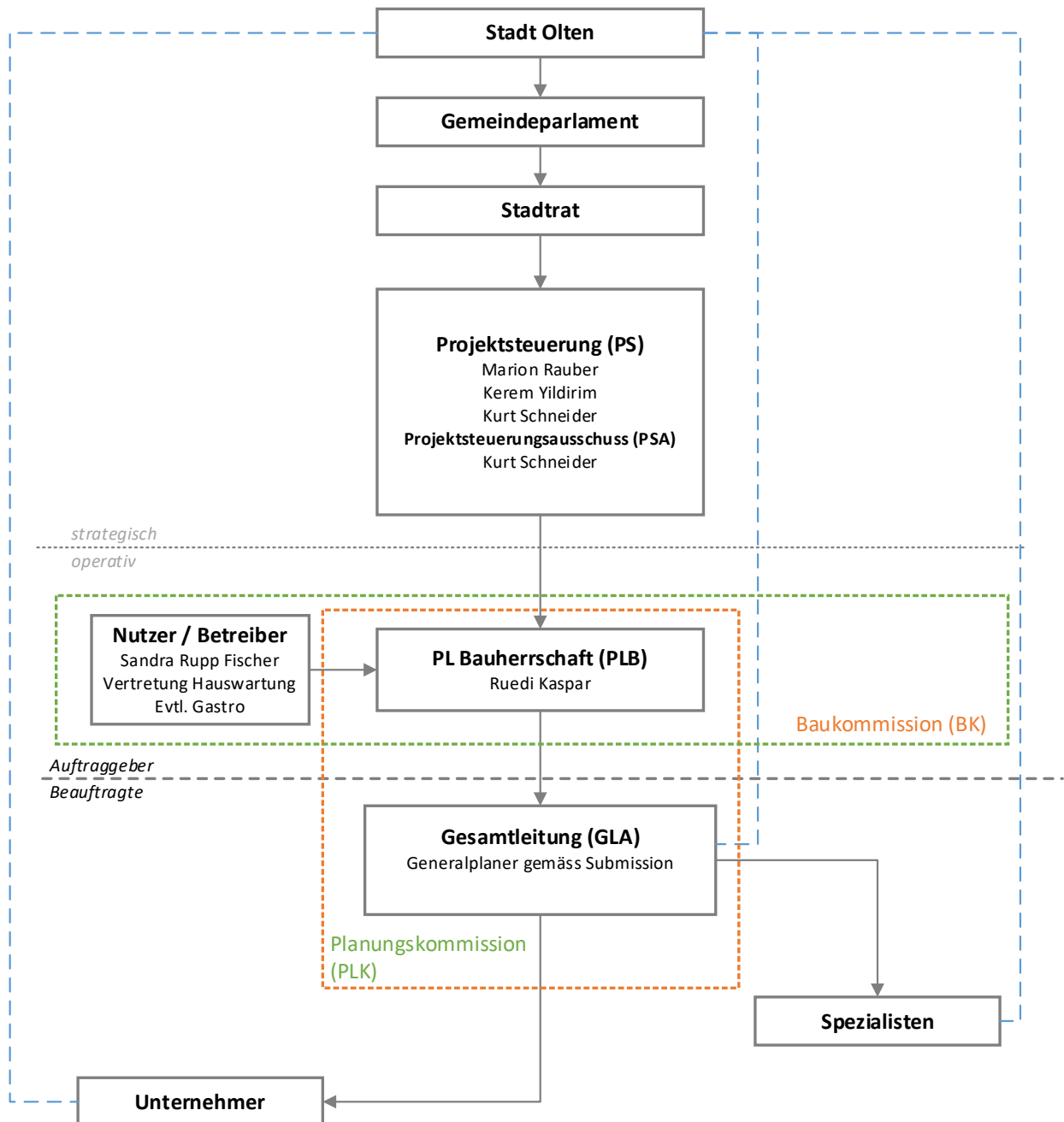
7) *Beim betrieblichen Aufwand reduziert sich der Aufwand im Bereich der Hauswartung und Reinigung um Fr. 25'000.00 (Lohnanteil Hauswartung: Fr. 7'000.00 / Reinigung ca. 610 Stunden (Leberngasse = 310 Stunden / Schlagzeugschule = 150 Stunden / Jugendmusik = 150 Stunden; total 610 Stunden x Fr. 29.45 = Fr. 18'000.00).*

Im Ergebnis lässt sich erkennen, dass die vorgesehene Konzentration aller Musikschulstandorte, in die an zentraler städtischer Lage situierte ehemalige Klosteranlage, mit erhöhtem Aufwand von rund CHF 340'000 einhergehen wird. Dabei entfallen rund zwei Drittel auf die Abschreibungen. Dies einerseits, da der betriebliche Aufwand an den heutigen Standorten vergleichsweise innerhalb eines recht reduzierten Ausmasses gehalten werden kann. Und andererseits, da der betriebliche Aufwand alleine aufgrund der beträchtlichen Dimension des aussergewöhnlichen (Kloster-) Objektes mit seiner bedeutenden Ausstrahlung auf die Umgebung, der historischen, charakteristischen Bausubstanz und der grosszügigen, atmosphärischen Gartenanlage, welche zeitweilig einem öffentlichen Angebot zugeführt werden soll, zwangsläufig einen wertschätzenden, entsprechend höheren Aufwand erfordert.

## 8. 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.

### Organigramm



## 9. 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	26. März 2026
Genehmigung Baukredit (Volksabstimmung)	14. Juni 2026
SIA-Phase 32 bis 52	Sommer 2026 bis Sommer 2028
Schlüsselübergabe	03. Juli 2028
Schulstart	14. August 2028

## 10. Fazit

Mit der vorgesehenen Umnutzung des Kapuzinerklosters zur neuen Heimat der städtischen Musikschule bietet sich für Olten die seltene Chance, ein bedeutendes Kulturerbe zu sichern und zugleich einer langfristig dringend benötigten Bildungsaufgabe zuzuführen. Die im partizipativen Prozess erarbeitete Nutzungsevaluation zeigt, dass die Musikschule als «Ankernutzerin» nicht nur fachlich und räumlich überzeugt, sondern auch bei den beteiligten Akteuren auf breite Zustimmung stösst.

Die Überführung des Areals in ein Baurecht ermöglicht der Stadt, das Kloster im Sinne einer nachhaltigen, auf Olten ausgerichteten Nutzung zu entwickeln und dabei die denkmalgeschützte Substanz zu respektieren und zu erhalten. Zugleich wird mit der Konzentration der bisher stark verstreuten Musikschulstandorte eine pädagogisch zeitgemässe, barrierearme und betrieblich effiziente Struktur geschaffen, die den steigenden Anforderungen an eine moderne Musikschule gerecht wird.

Mit der Offenhaltung des Klostergartens und der geplanten ergänzenden kulturellen und sozialen Nutzungen entsteht ein öffentlich zugänglicher Ort der Begegnung, der Bildung und der Kultur. Der Stadtrat ist überzeugt, dass das Projekt «Musikschule im Kapuzinerkloster» die städtebauliche, kulturelle und gesellschaftliche Entwicklung Oltens über Jahre positiv prägen und einen identitätsstiftenden Mehrwert für die gesamte Bevölkerung schaffen wird, und beantragt daher dieses Vorhaben zu unterstützen.

## 11. Aktenverzeichnis

- A1 Dossier mit Plänen
- A2 Kostenschätzung
- A3 Verkehrswertschätzung GB Olten Nr. 2304
- A4 Verkehrswertschätzung GB Olten Nr. 6838
- A5 Baurechtsvertrag mit dem Kanton Solothurn

## Beschlussesantrag:

### I.

1. Der Verpflichtungskredit von Fr. 6'832'660.00 (inkl. MwSt.; Kostenangaben + / - 15 %) zur Projektierung und Ausführung der Umnutzung vom Kloster zur Musikschule 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. Unter Vorbehalt der Genehmigung des Verpflichtungskredites unter Ziff. 1 hiervor, wird die Übernahme des Kapuzinerkloster Olten im Baurecht genehmigt (nur Stadtrat).
4. Die Herren Kurt Schneider, Leiter Direktion Bau, und Markus Lack, Leiter Administrative Dienste Direktion Bau, werden bevollmächtigt, alle im Zusammenhang mit dem Baurechtsvertrag notwendigen Unterlagen zu unterzeichnen, Schritte an die Hand zu nehmen und die Einwohnergemeinde der Stadt Olten vor der Amtsschreiberei Olten-Gösgen zu vertreten (namentlich Unterzeichnung bzw. im Bedarfsfall Anpassung der öffentlichen Urkunde und dergleichen).
5. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

### II.

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

Olten, 2. Februar 2026

## **NAMENS DES STADTRATES VON OLTEN**

Der Stadtpräsident    Der Stadtschreiber



Thomas Marbet



Ramon Christen