

# BERICHT UND ANTRAG DES STADTRATES AN DAS GEMEINDEPARLAMENT

## Provisorischer Schulraum Kleinholz, Mieterausbau Zementweg/Genehmigung

**Aufgrund der steigenden Schülerzahlen ist die Erstellung von zusätzlichem Schulraum erforderlich. Aus diesem Grund hat das Parlament am 25. Januar 2018 beschlossen, dass die neue Schulanlage im Kleinholz erstellt wird, und am 27. September 2018, dass das Raumprogramm im Architekturwettbewerb Schulraum für 16 Klassen (4 Kindergärten und 12 Primarschulklassen), eine Erweiterungsmöglichkeit auf 24 Klassen, Tagesstrukturen und eine Dreifach-Turnhalle umfassen soll.**

**Bis zur Eröffnung im Jahr 2024 ist eine Übergangslösung erforderlich, da die Schülerzahlen kontinuierlich steigen. Unter den evaluierten Varianten hat sich eine Lösung am Zementweg 48 am zweckdienlichsten erwiesen.**

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen folgenden Bericht und Antrag:

### **Ausgangslage**

Die Vorlage zum Verpflichtungskredit für die Projektierung Neubau Schulhaus Kleinholz wird am 26. März 2020, basierend auf dem Auftrag des Parlamentes vom 27. September 2018 vorgelegt. Der aktuelle Projektplan zeigt, dass die Eröffnung der Anlage auf den Sommer 2024 umgesetzt werden kann.

Aufgrund der bestehenden und prognostizierten Schülerzahlen besteht bereits seit dem Sommer 2019 zumindest auf der linken Aareseite ein Defizit an Schulraum, welches sich bis zur Eröffnung der neuen Schulanlage noch weiter akzentuieren wird.

### **Schulraumplanung**

Mit den prognostizierten Schülerzahlen wurde eine detaillierte georeferenzierte Prognose erstellt. Das bedeutet, dass die Kinder zur Erhöhung der Planungssicherheit auf Grund ihrer aktuellen Wohnadresse einem Schulstandort zugeteilt wurden. Mit dieser Massnahme kann die Auslastung der Schulinfrastruktur neben dem absoluten Bedarf auch pro Schulanlage prognostiziert werden.

Die aktualisierte Prognose weist im Planungszeitraum der nächsten 4 Jahre ein Wachstum von 8 Abteilungen / Klassen (gegenüber dem Planungsbericht 2017: +12 Klassen) aus. Dies bei einem Schülerzahlenanstieg um +202 Lernende oder +13% (von 1`486 auf 1`688) über alle Schulstufen hinweg. Dabei sind alle Schulstandorte und Schulstufen unterschiedlich betroffen und es ergibt sich ein unterschiedlicher Handlungsbedarf in Bezug auf die Infrastruktur.

## Objektstrategie Schulanlagen; Zuordnung der Schülerinnen und Schüler (SuS)

Die Schulhäuser Bannfeld und Bifang werden auf Grund ihrer Substanz und den beschränkten Ausbaumöglichkeiten bis auf weiteres nur im bestehenden Grundriss weiterentwickelt. Die ansteigende Schülerzahl wird in den Anlagen Hübeli/Kleinholz und Säli absorbiert. Es wird angestrebt, dass der Schulweg möglichst nicht über die Aare führt.

Die Zuordnung der Schülerinnen und Schüler zu den Schulstandorten werden an den Übergängen **Kindergarteneintritt, Eintritt 1. Primarklasse und Übertritt in 3. Primarklasse** optimiert, das heisst zwischen den Partnerstandorten ausgeglichen (Umteilungen).

Aktuell besteht ein Raumdefizit an den Standorten Hübeli und Bannfeld auf der linken Aareseite. So wird bereits im aktuellen Schuljahr eine Kindergartenabteilung der Schule Hübeli/Kleinholz auf Grund fehlender Alternativen im Säli geführt (Schülertransport). Mit einer Übergangslösung soll die Situation auf der linken Aareseite bis zur Eröffnung des neuen Schulhauses Kleinholz entspannt werden.

Mit verschiedenen baulichen und organisatorischen Massnahmen an allen Schulstandorten der Stadt Olten soll der Schülerzahlentwicklung kurz-, mittel- oder langfristig begegnet werden:

Zeitraum	Standort und Bedarf	Massnahmen
Kurzfristig Bis Sommer 2024	Hübeli / Kleinholz ⇒ zusätzlicher Bedarf: <b>3 Klassen*</b> (2 KG + 1 PS)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Schülertransport einer reduzierten Klasse (19/20)</li> <li>Mieterausbau Zementweg 48 für 1-5 Klassen</li> </ul>
	Säli ⇒ zusätzlicher Bedarf: <b>4 Klassen</b> (2 KG + 2 PS)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Raumoptimierung</li> <li>Verlegung der «Schulinsel» an Zementweg 48</li> </ul>
Mittelfristig Ab 2024	Kleinholz	Eröffnung Neubau für 16 Klassen per <b>Schulbeginn 2024/25</b>
	Frohheim ⇒ zusätzlicher Bedarf: <b>2 Klassen</b> (2 Sek)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sanierung und Raumoptimierung</li> <li>Auflösung stationäre Informatikräume</li> </ul>
Langfristig Ab 2026	Frohheim	Auslagerung Kindergarten ins Bannfeld
	Bannfeld	Ausbau Kindergarten auf 4 Klassen

\*inkl. einer bereits bestehenden zusätzlichen Klasse ohne Schulraum (Schülertransport 19/20)

## Fazit

Bis zur Inbetriebnahme des Schulhauses Kleinholz im Schuljahr 2024/25 ist auf der linken Aareseite Schulraum für mindestens 3 Klassen zu schaffen.

In diesem Zeitraum entstehen auf der rechten Aareseite laut Prognose weitere 4 Klassen, die im Schulhaus Säli durch Raumoptimierungen untergebracht werden sollen. Die notwendigen Massnahmen starten mit einem ersten Umzugsprojekt im Frühjahr 2020.

Da im Schulhaus Frohheim bis zum Schuljahr 2024/25 ebenfalls zusätzlich 2 Sekundarschulklassen einquartiert werden, sollen auch dort Raumoptimierungen im Rahmen der Sanierung Frohheim umgesetzt werden (Auflösung der bestehenden Informatikräume). Diese Planungsarbeiten wurden im September 2019 in Zusammenhang mit der Planung der erforderlichen Gebäudesanierung gestartet. Ein Sanierungskonzept liegt Anfang 2020 vor und wird im Finanzplan 2021-2027 abgebildet.

Berücksichtigt sind in diesen Szenarien nur die tatsächlich geborenen und in Olten wohnhaften Kinder. Die Schülerzunahme durch weitere Zuzüge (Wohnungslieferstand, Entwicklungsgebiete Chlyholz und Olten SüdWest, etc.) sowie durch zukünftige Geburten ist nicht berücksichtigt. Dies ist aber bis zur Eröffnung des Schulhauses Kleinholz nicht von grosser Relevanz und danach bestehen wieder die erforderlichen Reserven.

## **Bisherige Massnahmen**

Die Direktion Bildung und Sport hat in ihrer Planung verschiedene Standort- und Konzeptvarianten geprüft und dem Stadtrat anlässlich von Gesprächsthemen am 18.02.2019, 25.03.2019 und 04.11.2019 vorgelegt.

Am 15.04.2019 erteilte der Stadtrat per Notbudget der Direktion Bau den Auftrag zusammen mit einem örtlichen Planungsbüro die Rahmenbedingungen und erforderlichen baulichen Massnahmen für eine Mieterausbaulösung am Zementweg 48 zu ermitteln und mit den Baukosten zu hinterlegen.

Am 01.07.2019 wurde die Direktion Bildung und Sport durch den Stadtrat mit der Umsetzung eines Schülertransports Kleinholz – Säli beauftragt.

## **Übergangslösung Schulhaus Kleinholz**

### **Übersicht Optionen**

Nach Abschluss von intensiven technischen Abklärungen und vertraglichen Verhandlungen wurden dem Stadtrat an der Sitzung vom 4.11.2019 verschiedene geprüfte Varianten für die Übergangslösung bis zur Eröffnung der Schulanlage Kleinholz präsentiert.

Folgende Lösungsvarianten standen zur Diskussion:

- a) Instandstellung und Mieterausbau Zementweg 48, langjähriger Mietvertrag
- b) Ausbau Zementweg 48 durch Dritte, Untermiete
- c) Schülertransport Kleinholz – Säli, Weiterführung
- d) Containerprovisorien am Standort Kleinholz, Kauf oder Miete
- e) Mietlösung in verschiedenen Liegenschaften, Mietvertrag

Gesucht wird eine Lösung, welche mit verhältnismässigem Aufwand skalierbaren Schulraum für 1 bis 5 Schulklassen während der Mindestzeitdauer von 2020 bis 2024 bieten kann.

Zudem soll diese Lösung auch in Folgejahren weiteren Nutzen stiften, wenn beispielsweise die Kindergärten der Schulhäuser Frohheim und Bannfeld während möglichen Bauphasen temporär aus den heutigen Standorten ausgelagert werden müssen.

Ebenfalls kann die Übergangslösung Kapazität für die temporäre Aufnahme von Musikschulangeboten oder für andere Aufgaben wie beispielsweise für die Schulinsel schaffen.

### **Variante a) Instandstellung und Mieterausbau Zementweg 48**

Der Grundeigentümer der Liegenschaft am Zementweg 48 hat im Zuge der Verhandlung festgehalten, dass er die Liegenschaft zu einem günstigen Mietzins anbietet und sich an den Kosten der Erneuerung der Bausubstanz mit max. CHF 150'000.- beteiligt.

Die Instandstellungsarbeiten und der Mieterausbau selber müssen jedoch in der Verantwortung der Stadt umgesetzt und finanziell getragen werden, da der Besitzer für diese Liegenschaft keine weitere Verwendung mehr vorsieht.

In Bezug auf den Mietzins stellt er die Liegenschaft unter diesen Rahmenbedingungen für 10 Jahre für CHF 26'400.-/Jahr netto (exkl. Nebenkosten) zur Verfügung.

### **Variante b) Ausbau Zementweg 48 durch Dritte, Untermiete**

Diese Lösungsvariante baut darauf auf, dass eine Partner-Mietpartei die Investitionen und den Mietvertrag für die Liegenschaft übernimmt und mit der Stadt einen Untermietvertrag abschliesst. Diese Variante scheiterte daran, dass der designierte Mietpartner (HPSZ, Hochbauamt Kanton Solothurn) die Räumlichkeiten als Untermieter beansprucht und nicht auf ein

Investitionsprojekt eintreten kann. Private Drittinvestorenmodelle (PPP) sind aufgrund der geringen Investitionen, der kurzen Amortisationsdauer und der komplexen Vertragssituation (Eigentümer, Hauptmieter und Untermieter im Mieterausbauprojekt) nicht realistisch. Aus diesem Grund ist es auch nicht möglich diese Variante wirtschaftlich zu quantifizieren.

### **Variante c) Schülertransport Kleinholz – Säli**

Diese Variante wird aktuell umgesetzt und ist aus kurzfristiger Perspektive weiterhin denkbar. Da sich jedoch bereits im kommenden Schuljahr die Zahl der Fahrten auf Grund der Schülerzahlen verdoppeln wird, schlägt diese Lösung mit zunehmenden Kosten und einer logistischen Herausforderung zu Buche. Sie ist auch nicht nachhaltig, da die aktuell genutzten Raumreserven im Säli begrenzt sind und infolge Zunahme der Schülerzahlen auf der rechten Aareseite wegfallen werden. Es ist absehbar, dass sich dieses Modell nicht über den geforderten Zeitraum bis 2024 betreiben lässt.

### **Variante d) Containerprovisorien am Standort Kleinholz**

Containerprovisorien sind machbar, bedingen aber eine grosse Investition oder sind teuer in der Miete. Container nehmen bestehende Flächen in Anspruch und bedürfen zusätzlicher Installationskosten. Der Kostenvergleich mit Variante a) weist ähnliche Investitionen bei einem Defizit an Zusatzräumen und im Aussenraumbereich auf.

### **Variante e) Mietlösung in verschiedenen Liegenschaften**

Die Prüfung von Mietmöglichkeiten in zahlreichen Objekten führte bislang zu keinem bedürfnisgerechten Ergebnis. Diese Variante würde zusätzlich zu weiteren losgelösten Aussenstandorten führen.

Die Erfahrung mit bestehenden Aussenkindergärten zeigt, dass diese Standorte mit fehlender Infrastruktur und Aussenraum sowie mit einem erhöhten Konfliktpotential und Reklamationen wegen Kinderlärm zu kämpfen haben.

### **Vorprojekt und Kostenvoranschlag**

Auf der Basis einer Vorevaluation und auf Antrag der Direktion Bildung und Sport erteilte der Stadtrat der Direktion Bau den Auftrag zur Erstellung eines Vorprojektes mit Kostenvoranschlag für die Variante a) mit einem Mieterausbau am Zementweg 48. In dieser Phase wurde die Liegenschaft in Bezug auf das erforderliche Raumprogramm geprüft, die Bausubstanz auf Altlasten und Zustand, sowie die Infrastruktur (Heizung, Sanitär, Abwasser) auf Erneuerungsbedarf untersucht.

Das Vorprojekt zeigt auf, dass Instandstellungen und Anpassungen für den Schulbetrieb bei Kosten von knapp CHF 820'000.- (Kostenvoranschlag vom 12.12.2019) Schulraum für bis zu 5 Klassen inkl. Garderoben, Nebenräume und Aussenraum geschaffen werden können. Damit entsteht ein ausreichendes Raumangebot bis zur Inbetriebnahme des Schulhauses Kleinholz.

Die Stadt als Mieterin kann zudem gemäss Mietvertrag nicht selber genutzte Räumlichkeiten innerhalb der Liegenschaft an Dritte weitervermieten. Der Direktion Bildung und Sport hat mit möglichen Untermietern Verhandlungen geführt und entsprechende Absichtserklärungen für eine Untermiete (Übergangslösung Schulhaus Kleinholz und während Sanierungsphase Froheimschulhaus) unterzeichnet.

Die Nebenkosten inklusive der Hauswartung werden auf rund 50'000 Fr. / jährlich geschätzt, die Miete wurde auf CHF 26'400.- / Jahr festgelegt.

## Variantenvergleich

### Einmaliger Investitionsaufwand

	a) Mieterausbau Zementweg 48	c) Schülertransport	d) Container- Anlage (Occasion)	d) Container- variante Kauf	d) Container- variante Miete	e) Mietlösung in Liegenschaften	Bemerkungen
<b>Investitionsaufwand (einmalig)</b>	<b>3 (von 5) Klassen</b>	<b>1 Klasse</b>	<b>3 (von 5) Klassen</b>	<b>1 Klasse</b>	<b>1 Klasse</b>	<b>1 Klasse</b>	
Gebäude	Fr. 245'500		Fr. 300'000	Fr. 145'000			
Transport- / Fahrkosten	Fr. -		Fr. 150'000				
Vorbereitung, Baunebenkosten	Fr. 188'050		Fr. 50'000	Fr. 41'500	Fr. 41'500		
Anschlusskosten	Fr. 65'000		Fr. 50'000	Fr. 17'000	Fr. 17'000		Elektrizität, Gas, Wasser, Abwasser
Aussenraum	Fr. 65'000		Fr. 21'000	Fr. 7'000	Fr. 7'000		Containeranlagen sind auf bestehendem Terrain (Parkplatz) gerechnet
Innenausbau	Fr. 214'270		Fr. 150'000				
Möblierung	Fr. 40'000	Fr. 40'000	Fr. 40'000	Fr. 40'000	Fr. 40'000	Fr. 40'000	Nachfolgemöblierungen wegen Vergleichbarkeit nicht gerechnet
<b>Aufwandtotal</b>	<b>Fr. 817'820</b>	<b>Fr. 40'000</b>	<b>Fr. 761'000</b>	<b>Fr. 250'500</b>	<b>Fr. 105'500</b>	<b>Fr. 40'000</b>	
Kostenbeteiligung Dritter	Fr. -150'000		Fr. -	Fr. -	Fr. -		Abverkauf der Container nach Nutzung nicht berücksichtigt, geringe Nachfrage
<b>Effektiver Investitionsaufwand</b>	<b>Fr. 667'820</b>	<b>Fr. 40'000</b>	<b>Fr. 761'000</b>	<b>Fr. 250'500</b>	<b>Fr. 105'500</b>	<b>Fr. 40'000</b>	

### Wiederkehrender Betriebsaufwand

Betriebsaufwand (wiederkehrend)	a) Mieterausbau Zementweg 48	c) Schülertransport	d) Container- Anlage (Occasion)	d) Container- variante Kauf	d) Container- variante Miete	e) Mietlösung in Liegenschaften	Bemerkungen
Mietkosten / Jahr	Fr. 26'400				Fr. 30'000	Fr. 18'000	Mietkostenannahme bei Variante e) von 1'500 Fr. / Monat exkl. Nebenkosten
Transport- / Fahrkosten	Fr. -	Fr. 34'000					
Nebenkosten (Heizung, Strom, Wasser)	Fr. 26'000		Fr. 20'000	Fr. 7'000	Fr. 7'000	Fr. 3'600	
Hauswartung	Fr. 24'000		Fr. 13'600	Fr. 7'400	Fr. 7'400	Fr. 9'600	
<b>Aufwandtotal</b>	<b>Fr. 76'400</b>	<b>Fr. 34'000</b>	<b>Fr. 33'600</b>	<b>Fr. 14'400</b>	<b>Fr. 44'400</b>	<b>Fr. 31'200</b>	
Kostenbeteiligung Dritter	Fr. -88'760						
<b>Effektiver jährlicher Betriebsaufwand</b>	<b>Fr. -12'360</b>	<b>Fr. 34'000</b>	<b>Fr. 33'600</b>	<b>Fr. 14'400</b>	<b>Fr. 44'400</b>	<b>Fr. 31'200</b>	

### Konsolidierte Betriebskosten

Konsolidierte Betriebskosten	a) Mieterausbau Zementweg 48	c) Schülertransport	d) Container- Anlage (Occasion)	d) Container- variante Kauf	d) Container- variante Miete	e) Mietlösung in Liegenschaften	Bemerkungen
<b>Gesamtobjekt mit Anzahl Klasseneinheiten</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>Ausgewiesener Bedarf</b>
- pro Jahr bei 4 Jahren Nutzung	Fr. 154'595	Fr. 112'000	Fr. 223'850	Fr. 231'075	Fr. 212'325	Fr. 123'600	
- pro Monat bei 4 Jahren Nutzung	Fr. 12'883	Fr. 9'333	Fr. 18'654	Fr. 19'256	Fr. 17'694	Fr. 10'300	
- pro Jahr bei 7 Jahren Nutzung	Fr. 83'043	Fr. 107'714	Fr. 142'314	Fr. 150'557	Fr. 178'414	Fr. 110'743	
- pro Monat bei 7 Jahren Nutzung	Fr. 6'920	Fr. 8'976	Fr. 11'860	Fr. 12'546	Fr. 14'868	Fr. 9'229	
<b>1 Klasseinheit inkl. Garderoben und WC</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>Reduktion auf vergleichbare Einheit</b>
- pro Jahr bei 4 Jahren Nutzung	Fr. 51'532	Fr. 37'333	Fr. 74'617	Fr. 77'025	Fr. 70'775	Fr. 41'200	
- pro Monat bei 4 Jahren Nutzung	Fr. 4'294	Fr. 3'111	Fr. 6'218	Fr. 6'419	Fr. 5'898	Fr. 3'433	
- pro Jahr bei 7 Jahren Nutzung	Fr. 27'681	Fr. 35'905	Fr. 47'438	Fr. 50'186	Fr. 59'471	Fr. 36'914	
- pro Monat bei 7 Jahren Nutzung	Fr. 2'307	Fr. 2'992	Fr. 3'953	Fr. 4'182	Fr. 4'956	Fr. 3'076	<b>Vollkosten Betrieb</b>

Die jeweilige Erfolgsrechnung wird (unter Annahme eines 10-Jahres-Horizonts) zusätzlich zum Betriebsaufwand mit jährlich 10% der jeweiligen Investitionskosten belastet. Aufgrund der aktuellen Zinssituation kann ein kalkulatorischer Zins von 0% angenommen werden.

## Variantenwahl

Die «**Variante a) Mieterausbau Zementweg 48**» stellt sich als klare, zu favorisierende Lösungsvariante aus den Abklärungen und den Vergleichen heraus. Folgende Punkte sprechen für diese Variante:

- + Hohe Planungssicherheit
- + Längerfristige Perspektive von 10 Jahren Mietdauer
- + Gutes Kosten-Nutzen-Verhältnis
- + Möglichkeit zu einer Mietpartnerschaft bzw. sinnvolle Raumreserven
- + Längerfristige Amortisationsmöglichkeiten bezüglich Investitionen
- + Angenehmes Raumklima und hohe Raumqualität durch massive Bauweise
- + Nutzbare Nebenräume
  - + Gruppenräume
  - + Fachraum für Gestalten
  - + Arbeitsräume für Personal
  - + Verpflegungs- und Aufenthaltsmöglichkeiten für Schüler und Personal
  - + Materialräume
- + Grosszügiger Aussenraum
  - + Spielplatz
  - + Distanz zu Nachbarschaft (Lärmthematik)
- + Naturnahe und verkehrsarme Umgebung
- + Bestehende hohe Schulwegsicherheit und zusätzlich bekannte und umsetzbare Optimierungsmöglichkeiten (Übergang Rötzmattweg)
- + Gute logistische Möglichkeiten und sichere Erreichbarkeit bezüglich offiziellen Schülertransporten
- + Chance zur Attraktivierung / Belebung des Quartiers Olten SüdWest

## **Bauprojekt Zementweg 48**

### **Projekinhalt**

Gemäss dem vorliegenden Vorprojekt werden im Wesentlichen folgende Massnahmen an der Liegenschaft vorgenommen:

- Ausstattung der Räume für zeitgemässen Schulbetrieb
- Gestaltung der Umgebung
- Errichtung von Absturzsicherungen (Geländer)
- Ersatz der bestehenden Gasheizung
- Erneuerung Fenster
- Erneuerung der sanitären Anlagen und Elektroinstallationen
- Erneuerung der inneren Oberflächen wie Bodenbeläge, Wände, Decke und Beleuchtung
- Erneuerung Kanalisationsanschluss

Das Projekt ist dokumentiert mit:

- Projektpläne
- Raumbeschrieb
- Brandschutzkonzept
- Kostenvoranschlag +/- 10%
- Terminplan

Diese Unterlagen können bei Bedarf auf der Direktion Bau während den ordentlichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

### **Ausbaustandard**

Die Infrastruktur muss dem Schulauftrag gerecht werden. Der Ausbaustandard wird entsprechend der für eine Immobilie kurze Nutzungsdauer aber tief gehalten. Die Grundrissstruktur wird im Wesentlichen belassen, es erfolgen nur wenige Durchbrüche für Wandöffnungen. Beim Dach oder der Fassade müssen einzig die Fenster ersetzt werden.

Wo es der Zustand der Bodenbeläge erfordert, wird Linoleum verlegt. Die Wände und Decken werden neu gestrichen und in den Nasszellen die sanitären Einrichtungen erneuert. Es erfolgt eine zurückhaltende Aussenraumgestaltung. Dabei werden die vorhandenen Materialien vor Ort (Kies, Sträucher, Betonplatten) thematisiert und mit einfachen Mitteln Beschattungsräume und Spielgeräte geschaffen.

In den Kosten ist der Ersatz der Gasheizung (CHF 41'000.-) enthalten. Eine bivalent Wärmepumpe verursacht die Investition von CHF 108'000.- eine monovalente Wärmepumpe CHF 166'000.-. Diese Mehrkosten können innerhalb der Nutzungsdauer nicht amortisiert werden.

## Kosten

Kostenvoranschlag z.H. Stadtrat: Umbau Zementweg, Olten

Genauigkeit: 10%

BKP	Text	Betrag	[%]
<b>1</b>	<b>Vorbereitungsarbeiten</b>	<b>96'620</b>	<b>11.8</b>
10	Bestandsaufnahmen, Baugrunduntersuchungen	10'300	1.3
11	Räumungen, Terrainvorbereitungen	21'320	2.6
15	Anpassungen an bestehenden Erschliessungsanlagen	65'000	7.9
<b>2</b>	<b>Gebäude</b>	<b>567'700</b>	<b>69.4</b>
21	Rohbau 1	40'000	4.9
22	Rohbau 2	53'500	6.5
23	Elektroanlagen	69'500	8.5
24	HLK-Anlagen, Gebäudeautomation	41'000	5.0
25	Sanitäranlagen	41'500	5.1
27	Ausbau 1	93'670	11.5
28	Ausbau 2	120'600	14.7
29	Honorare	107'930	13.2
<b>4</b>	<b>Umgebung</b>	<b>65'000</b>	<b>7.9</b>
42	Gartenanlagen	65'000	7.9
<b>5</b>	<b>Baunebenkosten</b>	<b>48'500</b>	<b>5.9</b>
51	Bewilligungen, Gebühren	1'500	0.2
52	Dokumentation und Präsentation	4'000	0.5
53	Versicherungen	3'000	0.4
58	Rückstellungen und Reserven	40'000	4.9
<b>9</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>40'000</b>	<b>4.9</b>
90	Möbel	40'000	4.9
	<b>Total</b>	<b>817'820</b>	<b>100.0</b>

Die Kostenschätzung basiert auf einer detaillierten Analyse der bestehenden Liegenschaft und der Raumbedürfnisse. Daher sind diese Kosten +/- 10% genau. Zudem besteht eine Reserve von CHF 40'000.-. Die Mehrwertsteuer ist enthalten.



## Beschlussesantrag:

### I.

1. Der Kredit von CHF 820'000.- (inkl. MwSt) zur Realisierung der Übergangslösung Zementweg 48 wird genehmigt, er ist über Konto Nr. 2170.5040.010 (Investitionskredit Schulhaus Zementweg 48) zu verbuchen.
2. Der 10-jährige Mietvertrag für die Liegenschaft Zementweg 48 mit der Sturzenegger AG (Immobilienverwaltung der Terrana AG) mit jährlichen Kosten von CHF 26'400.- netto wird genehmigt, er ist über Konto 2170.3160.00 zu verbuchen.
3. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

### II.

Ziffer I./1. dieses Beschlusses unterliegt dem fakultativen Referendum.

#### Beilagen:

- Letter of intent mit Terrana AG Rüschtikon
- Mietvertrag mit Terrana AG Rüschtikon
- Mietangebot an HPSZ
- Absichtserklärung Hochbauamt Kanton Solothurn betr. Mietvertrag Zementweg Olten
- Kataster-Kopie
- Situationsplan Umbau Zementweg 48

## **NAMENS DES STADTRATES VON OLTEN**

Der Stadtpräsident    Der Stadtschreiber

Dr. Martin Wey        Markus Dietler

Olten, 06. Januar 2020