

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES STADTRATES VON OLTEN

Vom 3. Mai 2021

Prot.-Nr. 112

Stadthaus, Sanierung EG/Vergabe Planerleistung

Ausgangslage

Das Stadthaus wurde zwischen 1963 und 1965 erstellt. Im November 1965 bezog die Stadtverwaltung das neue Gebäude. Das Gebäude wurde seit 1990 soweit notwendig unterhalten und einzelne Bauteile wurden erneuert.

- Betonsanierung der Sichtbetonfassaden 2003 – 2006
- Abdichtung Flachdach Hochhaus 2005
- Neue Metall-Fenster-Fassade EG, strassenseitig 2005
- Lamellenstoren 1990 – 1995
- Erneuerung Aufzüge 2000
- Erneuerung Wärmeerzeugung BHKW für Verbund 2009
- Erneuerung der Obergeschosse 2016

Nun soll die Sanierung, der im 2016 ausgeklammerten Geschosse, eingeleitet werden. Das Ziel dieser Teilphase ist die Erstellung einer Machbarkeitsstudie für die Sanierung und die bauliche Anpassung des Erdgeschosses und des Untergeschosses des Stadthauses, sowie die Erneuerung des BHKW. Als Grundlage für die Sanierung ist die Erfassung der Bausubstanz erforderlich. Die baulichen Anpassungen richten sich nach den Anforderungen und Bedürfnissen der Nutzerinnen und Nutzer. Die Erneuerung des BHKW ist auf einen CO₂-freien Gebäudebetrieb auszurichten.

Zustand und Defizite

Bauliche Sanierung

Die Bausubstanz leidet unter anderem unter eindringendem Wasser aufgrund undichter Gebäudeteile. Dies zeigt sich bei sämtlichen Bereichen im Innenhof sowie auch bei der Tiefgarage im Bereich der Dilatationsfuge. Eine weitere Schwachstelle ist die Entwässerung der Terrasse. Der unterkellerte Bereich der Dornacherstrasse soll den Lasten von 40-Tonnen-Fahrzeugen (Decken, Stützen, Foundation) standhalten können. Hinsichtlich der Anforderungen an den Brandschutz ist das Erdgeschoss und das Untergeschoss ungenügend dokumentiert. Es geht dabei um den baulichen und technischen Brandschutz, der sich zum Beispiel mit der Überdeckung der Bewehrungseisen befasst. Im Vordergrund steht bei der baulichen Sanierung ein möglichst weitreichender Erhalt der Bausubstanz. Relevante bauliche Mängel sollen ganzheitlich behoben werden.

Ersatz BHKW / Energetische Sanierung

Das Ziel der Stadt Olten ist, auf einem raschen Absenkpfad, bereits 2040 einen CO₂-neutralen Gebäudebetrieb zu erreichen. Dies bedingt weitgehende Massnahmen in der thermischen Energieversorgung und allenfalls der Verbraucherinfrastruktur. Die bestehende Energieerzeugung (Blockheizkraftwerk mit Gasbetrieb) soll dabei optimiert werden. Die Anlage läuft zwar, allerdings mit hohem Wartungsaufwand. Um die Vorgaben der Stadt Olten erreichen zu können, ist ein zukunftsfähiges Energiekonzept erforderlich, das die Ökologie und auch die Ökonomie verbessert. Ein wichtiger Baustein bei der Energieeffizienz ist Gebäudehülle. Im EG ist nebst undichten Glasscheiben und defekten Abdichtungen auch die ungenügende Behaglichkeit, der zum Teil raumhohen Verglasungen zu betrachten. Eben-

falls weisst die Konstruktion Wärmebrücken auf, die in Kombination mit der Gebäudehülle grosse Verluste verursacht. Die Lüftungsanlagen, die meist ohne Wärmerückgewinnung (WRF) ausgeführt sind, entsprechen nicht dem Energiegesetz. Die bestehende Beleuchtung entspricht nicht den heutigen Standards und ist durch LED-Technologie zu ersetzen. In der Tiefgarage gibt es zurzeit keinen Elektrofahrzeuganschluss. Diesbezüglich sind Ladestationen angezeigt.

Bauliche Anpassungen

Bürräume sowie auch der Ratsaal erfordern einen Umbau mit dem Ziel, eine zeitgemässe Dienstleistung anbieten zu können. Bei den baulichen Anpassungen soll das architektonische Leitthema erhalten und wo nötig wieder herausgeschält werden, um das vorhandene Potenzial vollumfänglich auszuschöpfen.

Finanzierung

Das Parlament hat mit dem Budget 2021 CHF 250'000.- (Konto 0290.5040.004) für diese Aufgabe beschlossen.

Beschluss:

1. Der Auftrag «Machbarkeitsstudie Stadthaus Olten» wird zu CHF 217'610.- an die Firma EBP Schweiz AG in 8032 Zürich zu Gunsten Konto Nr. 0290.5040.004 vergeben.
2. Die Direktion Bau wird mit dem Vollzug beauftragt.

Stadtkanzlei Olten
Der Stadtschreiber:

D. V.