

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES STADTRATES VON OLTEN

Vom 8. Januar 2024

Kirchgasse 8 und 10: Verpflichtungskredit für Projektierung/Genehmigung

Die städtischen Liegenschaften an der Kirchgasse 8 und 10 benötigen dringend eine bauliche Sanierung. Eine erste Vorlage für einen Projektierungskredit wurde im September 2022 an der Urne abgelehnt. Der Stadtrat hat diese überarbeitet und legt nun einen neuen Plan vor, der weiterhin das Kunstmuseum Olten in der Liegenschaft Kirchgasse 10 vorsieht, als neues Element jedoch an der Kirchgasse 8 – ergänzt mit vier Wohnungen – einen neuen Standort für das Haus der Fotografie beinhaltet. Der erforderliche Projektierungskredit für die SIA-Phasen 31 bis 33 beläuft sich auf netto 2.05 Mio. Franken.

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen folgenden Bericht und Antrag:

1. Ausgangslage

1.1 Vorgeschichte

Die Liegenschaften an der Kirchgasse 8 und 10, die sich im Eigentum der Einwohnergemeinde Olten befinden, weisen einen **dringenden Sanierungsbedarf** auf. Zudem benötigt das Kunstmuseum Olten – als **zweite Etappe der Erneuerung der städtischen Museen** nach dem Haus der Museen – eine zeitgemässe Infrastruktur für Ausstellungen und Sammlung. Aus diesem Grund hatte das Gemeindeparlament am 24. September 2020 mit 37:0 Stimmen beschlossen, dass das **Kunstmuseum mit einem damals definierten Raumprogramm in die Liegenschaft Kirchgasse 10 verlegt und beide Liegenschaften zweckmässig erneuert und ergänzt** werden sollen. Nach Abschluss des Architekturwettbewerbs und einer Projektüberarbeitung wurde dem Gemeindeparlament im Juni 2022 für die Entwicklung der Liegenschaft Kirchgasse 8 als Wohn- und Geschäftshaus und für die Projektierung des neuen Kunstmuseums an der Kirchgasse 10 ein Verpflichtungskredit in der Höhe von 2,5 Mio. Franken beantragt. Das Gemeindeparlament stimmte diesem Verpflichtungskredit mit 25:11 Stimmen bei 2 Enthaltungen zu. Gegen diesen Entscheid wurde jedoch erfolgreich das Referendum ergriffen. Am 24. September 2022 wurde der Kredit an der Urnenabstimmung mit einem Neinstimmen-Anteil von 54% abgelehnt.

Referendum ergriffen.

1.2 Neuer Anlauf mit Rundem Tisch

Nach der Ablehnung des Projektierungskredits lud der Stadtrat Ende November 2022 zu einem **runden Tisch zum weiteren Vorgehen** ein. Mit von der Partie waren neben den fünf Stadtratsmitgliedern und Verwaltungsmitarbeitenden auch Vertretungen des Referendumskomitees und des Pro-Komitees, der sechs Fraktionen des Gemeindeparlaments, von Region Olten Tourismus, Gewerbe Olten, des Hauses der Fotografie und des Schweizerischen Instituts für Kunstwissenschaft. Sie diskutierten in einer Auslegeordnung einerseits über die Gründe zum Nein des Projektierungskredits, andererseits über die möglichen Eckpfeiler für das weitere Vorgehen.

In beiden Bereichen blieben zwar auch nach der Veranstaltung unterschiedliche Ansichten bestehen, zum Beispiel was die finanziellen Möglichkeiten oder den Umgang mit der nach dem Umzug des Kunstmuseums freiwerdenden Liegenschaft Kirchgasse 8 betrifft. Wichtig für das weitere Vorgehen war jedoch die Tatsache, dass diese Aussprache und der direkte Kontakt zwischen allen Beteiligten als erster Schritt stattfanden. Einig war man sich zudem darüber, dass Handlungsbedarf betreffend bauliche Sanierung der beiden Gebäude besteht. Und die Anwesenden bekannten sich auch grossmehrheitlich zur Institution Kunstmuseum als Teil der Oltnen Innenstadt und als Bildgedächtnis und Kulturvermittlerin, die sich zu diesem Zweck aber weiterhin und noch verstärkt für die breite Bevölkerung öffnen müsse.

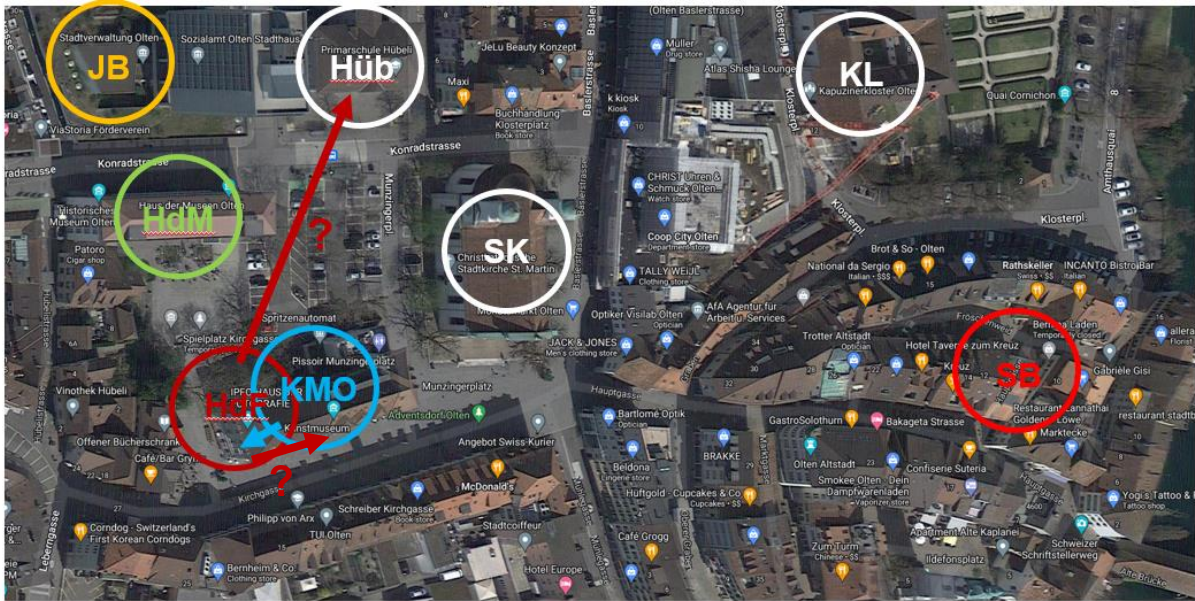
1.3 Einbezug der Begleitkommission

Noch im Jahr 2022 setzten sich Verwaltung und Stadtrat mit der neuen Ausgangslage auseinander. Anfang 2023 beschloss der Stadtrat, mit einer neuen Vorlage ans Gemeindeparlament zu gelangen. Ende Februar 2023 lud er die von ihm eingesetzte **Begleitkommission Kirchgasse/Innenstadt** zu einer ersten Sitzung ein. Zielsetzung war, der Kommission die vom Runden Tisch im vergangenen November sowie von der Verwaltung und dem Stadtrat gemachten Überlegungen seit der vom Volk im September 2022 abgelehnten Vorlage «Kirchgasse 8 und 10: Verpflichtungskredit für Projektierung» zu präsentieren.

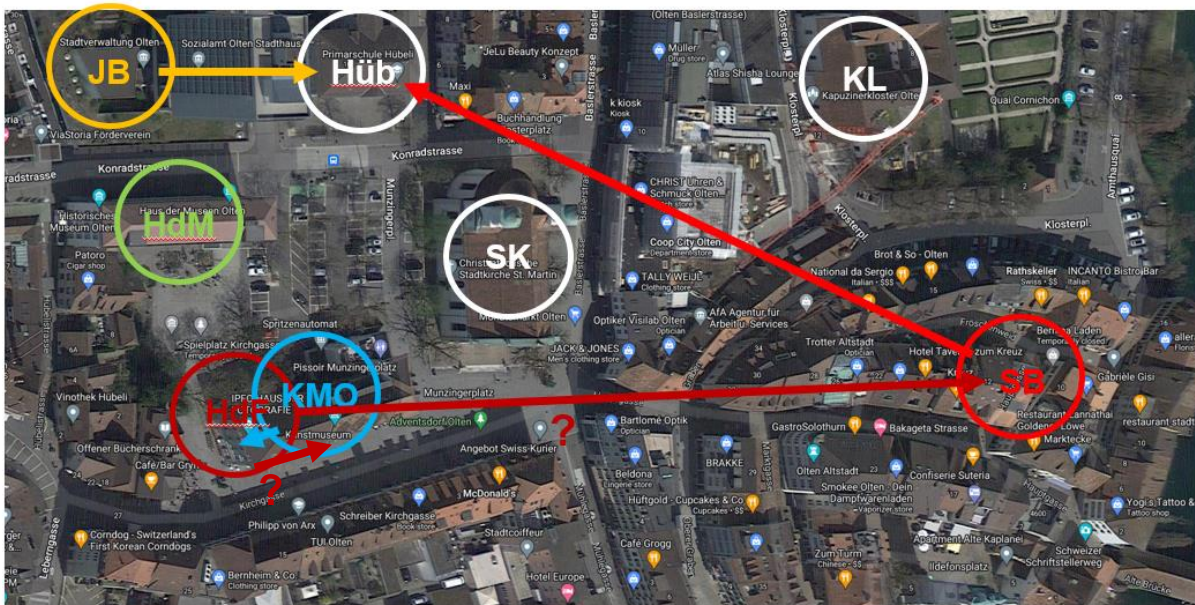
In der Begleitkommission vertreten waren die sechs Fraktionen des Gemeindeparlaments sowie Fachleute aus den Bereichen Stadtentwicklung, Immobilien, Denkmalschutz und Kultur und eine Vertretung von Gewerbe Olten. Ihnen wurden verschiedene Szenarien aufgezeigt, wie die städtischen Liegenschaften in der Innenstadt – auch unter Einbezug des privat geführten Hauses der Fotografie – künftig genutzt werden könnten und wie insbesondere die Zukunft der beiden dringend sanierungsbedürftigen Liegenschaften an der Kirchgasse 8 und 10 unter Einbezug des Kunstmuseums Olten aussehen könnte. Themen der anschliessenden Diskussion waren unter anderem die gegenseitige Abhängigkeit der beiden Liegenschaften Kirchgasse 8 und 10, vom Stadtrat bereits geprüfte und danach verworfene andere Standorte für das Kunstmuseum, Möglichkeiten, die Kosten einer neuen Vorlage zu reduzieren, sowie mögliche Gelingensvoraussetzungen für eine neue Parlamentsvorlage.

Für die **Nutzung der städtischen Liegenschaften in der Innenstadt** wurden – jeweils unter der Prämisse, dass das Kunstmuseum wie vom Gemeindeparlament bereits beschlossen an die Kirchgasse 10 verschoben wird – der Begleitkommission folgende Szenarien aufgezeigt:

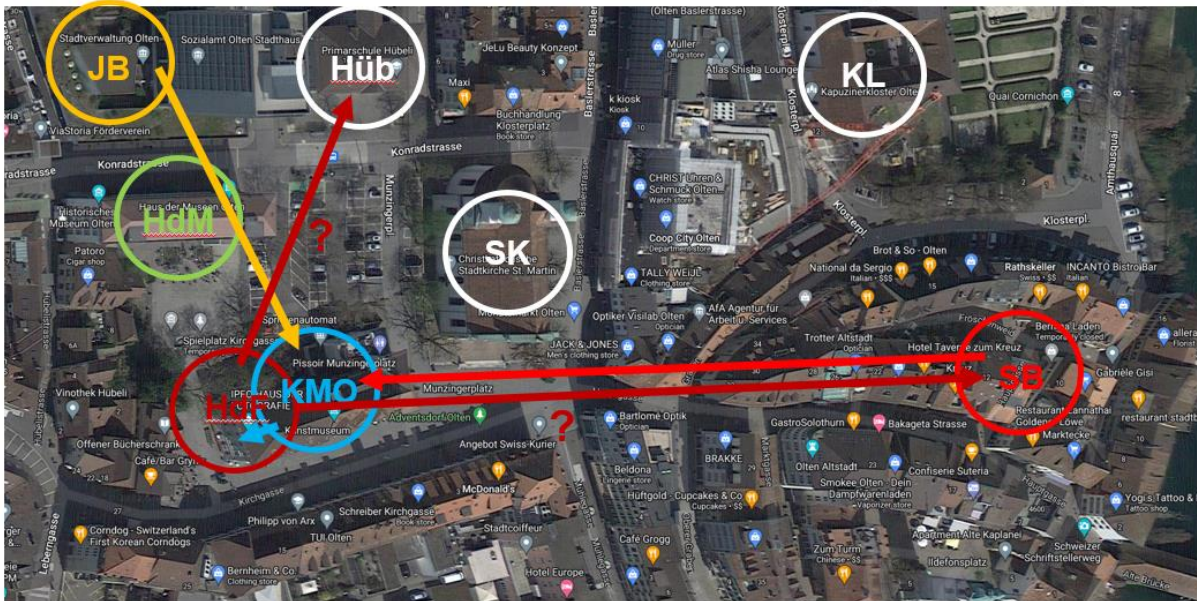
- **«Status quo»** mit Beibehaltung der beiden Standorte von Stadtbibliothek (SB, Hauptgasse 12) und Jugendbibliothek (JB, Hübelistrasse) und Verschiebungsmöglichkeit des Hauses der Fotografie (HdF) an die Kirchgasse 8 oder zu einem späteren Zeitpunkt ins heutige Hübelschulhaus (Hüb) [KL=Kloster; SK=Stadtkirche; HdM=Haus der Museen]



- **Konzentration** der beiden Bibliotheken zu einem späteren Zeitpunkt im heutigen **Hübelschulhaus** und Verschiebungsmöglichkeit des Hauses der Fotografie an die Kirchgasse 8 oder an die Hauptgasse 12



- **Konzentration** der beiden Bibliotheken an der **Kirchgasse 8** und Verschiebungsmöglichkeit des Hauses der Fotografie an die Hauptgasse 12 oder zu einem späteren Zeitpunkt ins heutige Hübelschulhaus



Eine Verschiebung des Kunstmuseums ins Hübelschulhaus wurde nicht erneut geprüft – einerseits wegen des klaren Parlamentsauftrags vom September 2020, aber auch wegen der umfangreichen inzwischen erfolgten Arbeiten und angesichts der Tatsache, dass das Hübelschulhaus nach aktuellem Wissensstand nicht in der angesichts des dringenden Sanierungsbedarfs an der Kirchgasse 8 und 10 erforderlichen Frist zur Verfügung stehen wird.

Ferner wurden der Begleitkommission folgende Varianten für den **Umgang mit den beiden Liegenschaften an der Kirchgasse 8 und 10** aufgezeigt:

a. neuer Anlauf mit dem Wettbewerbsprojekt

Für diese Variante spricht unter anderem, dass das Gebäudevolumen an zentraler Lage in der Innenstadt mit attraktiver Architektur erheblich erweitert und auch eine ganz wesentliche Attraktivitätssteigerung des Umfeldes erzielt werden kann. Dem stehen bei einer Umsetzung des gesamten Vorhabens die schon in der ersten Vorlage aufgezeigten, auch bei der Neuauflage in ähnlicher Dimension entstehenden Kosten für die Projektierung und Ausführung des Vorhabens entgegen. Für ein erfolgreiches Abschneiden einer Neuauflage braucht es daher zusätzliche Gelingensfaktoren, welche dieses Vorgehen rechtfertigen.

b. Sanierung der beiden Gebäude im Bestand, das heisst ohne Erweiterung

Wenn sich die Erneuerung auf das Volumen bzw. den Bestand der heutigen Gebäude beschränken würde, dürften die Kosten für die Gebäudesanierung als solche und die Auswirkungen auf die Umgebung geringer sein. Dem steht entgegen, dass keine der beiden Liegenschaften in ihren bestehenden Dimensionen für die Nutzung als Kunstmuseum – das heute einerseits die Räumlichkeiten an der Kirchgasse 8, aber auch vier Räume in der benachbarten Liegenschaft Kirchgasse 10 umfasst – ausreicht und dass insbesondere grossvolumige und grosszügige Räumlichkeiten, wie sie gerade die Nutzung als Kunstmuseum für Ausstellungen und Depot erfordert, fehlen würden. Ein Depot müsste innerhalb der beiden Liegenschaften oberirdisch, an bester Lage im Stadtzentrum und mit entsprechendem Betriebsaufwand, um die erforderlichen klimatischen Bedingungen einzuhalten, eingerichtet oder dann extern – sofern überhaupt verfügbar und finanzierbar – angemietet werden. Die Nutzung beider Liegenschaften ganz oder teilweise für das

Kunstmuseum würde zudem den früheren Zielsetzungen, die Zahl der von den Museen genutzten Liegenschaften zu reduzieren, widersprechen und würde eine Weiterführung des heutigen architektonischen «Flickwerks» bedeuten. Eine weitere grossflächige Nutzung neben dem Kunstmuseum – etwa durch das Haus der Fotografie – wäre bei der Sanierung des Bestandes ohne Erweiterung nicht möglich.

c. Durchführung eines neuen Wettbewerbs im Perimeter, welchen Altstadtkommission und kantonale Denkmalpflege bereits für den ersten Wettbewerb eingeräumt hatten

Die Durchführung eines neuen Wettbewerbs würde neue Kosten und weitere Verzögerungen bedeuten. Zudem stellt sich die Frage, ob dann das aufgezeigte Raumprogramm des Kunstmuseums, das im Übrigen lediglich eine Vergrösserung des Depots, nicht aber der Ausstellungsflächen beinhaltet, noch umsetzbar wäre. Ob die Realisierungskosten für das neue Projekt letztlich geringer wären, müsste sich ebenfalls noch zeigen. Und schliesslich stellt sich die Frage, ob ein neuer Wettbewerb für Architekturbüros (noch) attraktiv wäre, wenn auf die Umsetzung des ersten Wettbewerbsresultats aus Kostengründen verzichtet würde und einem neuen Wettbewerbsergebnis allenfalls das gleiche Schicksal drohen könnte.

d. Suche nach einem neuen Standort für das Kunstmuseum

Als Alternative zur Liegenschaft Kirchgasse 10, die wie erwähnt im September 2020 vom Parlament als künftiger Standort des Kunstmuseums festgelegt wurde, wurden verschiedene weitere Standorte geprüft (vgl. Kapitel 1.4.1). Auch hier stellt sich neben der Verfügbarkeit von Liegenschaften die Frage der Kostenfolgen – insbesondere wenn dafür zuerst noch Grundeigentum erworben werden müsste – und der zeitlichen Verzögerungen. Eine Verlegung des Kunstmuseums aus der Innenstadt heraus würde zudem die inhaltlichen Synergien mit anderen Angeboten im Zentrum (Haus der Museen, Stadtkirche, Gewerbe, Gastronomie, etc.) aufheben. Und schliesslich müsste die Frage geklärt werden, welche anderen Nutzungen in den Liegenschaften Kirchgasse 8 und 10 vorzusehen wären, wenn das Kunstmuseum ausziehen sollte und die Liegenschaften gemäss den bisherigen politischen Diskussionen, aber auch aus fachlicher (Stadtentwicklungs-)Sicht weitgehend im Besitz der öffentlichen Hand bleiben sollen.

1.4 Weitere erfolgte Abklärungen

1.4.1 Geprüfte Standortvarianten

In der Zwischenzeit wurden auch verschiedene **«alternative» Standorte** für ein Kunstmuseum geprüft:

- Areal Bahnhof Nord:

In den bestehenden privaten Bauvorhaben im Areal Bahnhof Nord ist die Integration des Raumprogramms des Kunstmuseums nicht vorgesehen und vom Volumen und der Eignung der Räumlichkeiten her auch nicht denkbar. Hinzu kommt, dass sich das Kostenvolumen aufgrund der Preissituation an der Lage in Bahnhofsnähe – sei es durch Landerwerb oder durch Einmietung in einer Liegenschaft – wesentlich vergrössern würde. Und letztlich gilt es festzuhalten, dass die Bahnhofsnähe zugleich Fluch und Segen für ein Kunstmuseum wäre: Segen, weil die Erreichbarkeit für nationale Besucherinnen und Besucher zwar verbessert würde; Fluch jedoch, weil die Stadt und insbesondere die anderen Angebote in der Innenstadt von diesem Standort nicht profitieren könnten. Wie sich beispielsweise am Theaterprojekt zum Landesstreik 1918 auf dem Bahnhofgelände gezeigt hat, bewirkt die Positionierung in unmittelbarer Bahnhofsnähe, dass die Besucherinnen und Besucher direkt zu diesem Angebot anreisen, dabei in der «Insellage» zwischen Bahnlinien und Aare bleiben und von dort wieder rasch abreisen und den Weg in die Innenstadt nicht finden; ein Gegenbeispiel liefert Karl's Kühne Gassenschau, deren Besucherinnen und Besucher vielfach auf dem Weg vom Bahnhof zum Veranstaltungsgelände die Innenstadt durchqueren und dort auch konsumieren.

- Friedenskirche:

Die evangelisch-reformierte Kirchgemeinde hat die Einwohnergemeinde Anfang 2023 informiert, dass sie aus finanziellen Gründen künftig voraussichtlich auf die Nutzung der Lokalitäten der Friedenskirche inklusive Pfarrhaus verzichten wolle. Eine Delegation der Einwohnergemeinde hat daraufhin die Lokalitäten auf deren Eignung für eine städtische Nutzung hin besichtigt und geprüft, zumal in mehreren Räumen derzeit auch Sprachkurse für Fremdsprachige mit städtischer Beteiligung stattfinden. Die Besichtigung hat ergeben, dass sich der Kirchenraum selber nicht für eine städtische Nutzung eignet. Der Bedarf nach einem Raum in der bestehenden Dimension und insbesondere Höhe ist nicht vorhanden; die Betriebskosten, welche letztlich auch einen der Gründe darstellen, weshalb die Kirchgemeinde die Pauluskirche für ihre eigene Nutzung vorzieht, wären ebenso wie allfällige Umbaukosten im Verhältnis zum Nutzen unverhältnismässig gross. Auch hier kämen Erwerbs- oder Mietkosten hinzu. Zudem befindet sich im Kirchenraum mit der Orgel ein Objekt mit Schutzstatus. Die übrigen Räume sind verstreut angeordnet und nicht behindertengerecht erschlossen. Sie weisen zudem nicht die für eine Nutzung als Kunstmuseum oder Bibliothek erforderliche Übersichtlichkeit auf, welche den Betrieb erleichtern würde. Gegen eine Nutzung als Kunstmuseum spricht auch die gegenüber Stadtzentrum und ÖV-Erschliessung periphere Lage. Es ist nicht ersichtlich, inwiefern das Quartier oder die Besucherinnen und Besucher von diesem Standort profitieren könnten.

- Kapuzinerkloster:

Aufgrund der Ankündigung, dass die Kapuziner im Frühjahr 2024 aus dem Kloster Olten ausziehen werden, wurde auch dieser Standort überprüft. Der Stadtrat hat unmittelbar nach Ankündigung der Klosterschliessung mit einem Schreiben an den Kanton als Besitzer sein Interesse an einer Übernahme der Klosteranlage angemeldet. Seither haben mehrere Gespräche von Delegationen des Kantons und der Stadt stattgefunden. Der Kanton ist interessiert an einer Abgabe der Liegenschaft im Baurecht. Auflage ist, dass die Gebäudenutzung möglichst und der Garten sicherlich öffentlich sein soll; eine private Nutzung wird vom Kanton derzeit nicht angestrebt. Angesichts der zahlreichen städtischen Investitionsvorhaben und der aktuellen Finanzlage priorisiert der Stadtrat, kein neues Angebot zu schaffen, sondern eine bestehende städtische Nutzung im Kloster anzusiedeln; im Vordergrund steht dabei konkret eine Konzentration der Musikschule, die an ihrem heutigen Standort mit Platzproblemen kämpft und heute auf mehrere Gebäude aufgeteilt ist.

In der Zwischenzeit ist Ende September 2023 zwischen Kanton und Stadt Olten eine Absichtserklärung (Letter of intent) zum Abschluss eines Baurechtsvertrags für das Kapuzinerkloster unterzeichnet worden. Für die Abklärung des Potenzials der Klosteranlage wurde unmittelbar danach eine Machbarkeitsstudie durch die Firma intosens ag – urban solutions gestartet, die unter anderem auch Abklärungen zu anderen städtischen Nutzungen sowie zu einem allfälligen Parkhaus unter dem Klostergarten beinhalten soll. Ziel ist es, begleitet von der Begleitgruppe Innenstadt als Echogruppe diese Schritte möglichst rasch durchzuführen, damit bei der Schliessung des heutigen Klosterbetriebs konkrete Vorstellungen für die künftige Nutzung bestehen. Koordiniert dazu sollen dann in einer weiteren Etappe unter Einbezug auch Dritter Konzepte für die Nutzung von Klosterkirche und Chorraum sowie für die Nutzung des Klostergartens entwickelt werden.

Erste Ergebnisse der laufenden Untersuchungen durch die Firma intosens haben ergeben, dass entweder die Grundrisse der Klosterräumlichkeiten für die Nutzung als Kunstmuseum umfassend umgestaltet werden müssten oder dass die Ausrichtung des Kunstmuseums «mit der Brechstange», wie dies intosens formulierte, den kleinräumigen Verhältnissen angepasst werden müsste; das Kunstmuseum in den Klostermauern würde somit im zweiten Fall zu einem Rückzugsort für Kunstinteressierte. Dies widerspricht jedoch diametral dem Museumskonzept und den darauf basierenden stetigen Schritten in den letzten Jahren Richtung Öffnung des Kunstmuseums auf ein breites Publikum und für Partnerorganisationen (vgl. Kapitel 1.4.4). Auch aus betrieblicher Sicht ist dem Kloster die Eignung als Standort für das Kunstmuseum abzusprechen. Es fehlen sowohl die Übersichtlichkeit, die einen Betrieb

auch mit wenig Personal erlauben würde, wie auch die grossflächigen und grosszügigen Räume.

Die für eine Nutzung als zukunftsorientiertes, offenes Kunstmuseum erforderliche Eingriffstiefe steht zudem im Widerspruch zum Schutzstatus der Klosteranlage: Das Kapuzinerkloster Olten steht gemäss Regierungsratsbeschluss Nr. 1188 vom 14. März 1939 unter kantonalem Denkmalschutz. Ausserdem steht das Kloster auch unter dem Schutz des Bundes. Und im ISOS, dem Bundesinventar der Ortsbilder von nationaler Bedeutung, ist das Kloster als A-Objekt eingetragen. Der Schutz bezweckt gemäss Angaben der kantonalen Denkmalpflege die Erhaltung und die schonende Nutzung des historischen Kulturdenkmals und seiner Umgebung. Er umfasst insbesondere die Gebäudehülle mit dem äusseren Erscheinungsbild, die Tragkonstruktion, die Gebäudestruktur mit der primären Grundrisseinteilung und die charakteristischen Innenräume mit der historischen, fest eingebauten Ausstattung. Der Schutz erstreckt sich auch auf den Klostergarten inkl. Ummauerung. Sämtliche baulichen Veränderungen bedürfen somit der Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege und des Bundesamtes für Kultur (Bundesschutz).

Gemäss Abklärungen der Firma intosens ist das Kapuzinerkloster in der Gesamtbetrachtung aufgrund der Eingriffstiefe, welche für diese Nutzung erforderlich wäre, ungeeignet als Standort für das Kunstmuseum, zumal laut Aussagen der Denkmalpflege keine Anbauten möglich sind, sondern der Garten mit seinem starken Bezug zum Gebäude in seinem bestehenden Umfang beibehalten werden muss.

- Olten SüdWest:

Grundstückflächen in genügender Grösse wären natürlich im Areal Olten SüdWest vorhanden. Der genehmigte Gestaltungsplan sieht auch eine ÖBA-Zone für öffentliche Aufgaben vor. Auch hier stellt sich aber die Frage, inwiefern das (Wohn-)Quartier oder die Besucherinnen und Besucher von diesem Standort profitieren könnten; zudem könnte das Kunstmuseum in Olten SüdWest nicht gemeinsam mit anderen Kulturbetrieben zur Belebung des Stadtzentrums beitragen. Und für die stadteigenen Liegenschaften an der Kirchgasse 8 und 10 müsste neben der dringend notwendigen baulichen Sanierung eine neue Nutzung gefunden werden.

1.4.2 Überprüfung Raumprogramm

Das **Raumprogramm** mit einer Nutzfläche von 1600 m², welches das Gemeindeparlament im September 2020 genehmigt hat, ist aus Sicht des Stadtrates vernünftig. Die Ausstellungs- und Betriebsräume sind nicht grösser als im bisherigen Betrieb, der als ganzer (Personal, Sammlungsbetreuung, Ausstellungsprogramm) wie mehrfach betont nicht quantitativ wachsen soll. Die Vergrösserung der Nutzfläche um knapp 20% beinhaltet im Wesentlichen die Schaffung von sicheren Depots mit Reserven für Schenkungen, die das Kunstmuseum noch vermehrt erhalten wird, wenn die erforderlichen Räumlichkeiten in genügender Qualität vorhanden sind. Eine Reduktion dieser Depotfläche würde die heutige Platznot weiterführen oder müsste dann durch eine Einmietung in externen Lagern (vgl. 1.4.3) kompensiert werden. Nebenbei sei festgehalten: Bei der Erneuerung des Kunsthauses Grenchen in den Jahren 2006 bis 2008 wurde der Ergänzungsbau nur zu einem Teil unterkellert – ein Entscheid, der aus heutiger Sicht laut Verantwortlichen mit grösster Wahrscheinlichkeit nicht mehr so gefällt würde. Die erneute Überprüfung des Raumprogramms hat diesbezüglich nicht zu einem anderen Ergebnis geführt. Vielmehr muss festgestellt werden, dass diese Überprüfung bereits zwischen dem Wettbewerb und der ersten Parlamentsvorlage vom Juni 2022 stattgefunden hatte und in der Folge u.a. auf eine zweigeschossige Unterkellerung der Liegenschaft Kirchgasse 10 zugunsten einer nur eingeschossigen verzichtet wurde. Redimensionierungen der Anbauten würden – neben weiteren zeitlichen Verzögerungen – zu umfangreichen Überarbeitungen des Wettbewerbsergebnisses und dauerhaften Verschlechterungen des Raumangebotes führen, die in einem schlechten Verhältnis zu allfälligen einmaligen Kostenreduktionsmöglichkeiten stünden.

1.4.3 Externe Lager

Im Zuge der Abklärungen vor der Ausarbeitung einer neuen Vorlage wurde auch geprüft, inwiefern Kunstwerke **ausserhalb des Standortes Kunstmuseum gelagert** werden könnten, was zu einer Verkleinerung des erforderlichen Depots vor Ort und damit des Investitionsbedarfs führen könnte. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass ein Depot vor Ort wesentliche Vorteile im Betrieb bringt: Die Wege für den Einbezug der Kunstwerke in Ausstellungen und deren Bearbeitung sind kurz und erfordern wenig personelle und zeitliche Ressourcen; und es besteht keine Gefahr, dass Kunstwerke durch Transporte oder Fehlmanipulationen Schaden nehmen. Hinzu kommen die Kosten für die Anmietung und die Einrichtung solcher Räumlichkeiten, welche die klimatischen Voraussetzungen (Gemälde-Depot: 50–60% relative Luftfeuchtigkeit [RLF], 18–20°C, max. 150 Lux) und den Sicherheitsstandard für die Lagerung von wertvollen Kunstwerken aufweisen müssen. So hat beispielsweise die Stiftung für Kunst, Kultur und Geschichte in Winterthur im Jahr 2019 für die Miete von Räumlichkeiten in einem Hochsicherheits-Kunst-Lager während eines Umbaus, damals für rund 8000 Gemälde – die Sammlung des Kunstmuseums Olten umfasst derzeit rund 13'000 Kunstwerke – und eine Sammlung von Appenzeller Möbeln einen Betrag von 1'675'000 CHF aufgewendet. Eine Investition, wie sie innerhalb des Vorhabens an der Kirchgasse 10 geplant ist, wird sich daher schon in kurzer Zeit lohnen. Hinzu kommt, dass geeignete Räume kaum über längere Zeit und in nützlicher Distanz zur Verfügung stehen dürften. Wer solche Räume besitzt, nutzt diese mit grösster Wahrscheinlichkeit selbst.

Nichtsdestotrotz wurden auch hier weitere Abklärungen getroffen. So wurde die Firma **SIX Group**, welche auf dem Platz Olten den «grössten Tresor der Schweiz» betreibt, angefragt, ob sie geeignete Räumlichkeiten und wenn ja zu welchen Konditionen anbieten könne. Im «Tresor» werden zurzeit Dokumente wie z.B. Schuldbriefe sowie Edelmetalle vorwiegend für Banken aufbewahrt. Er weist eine konstante Raumtemperatur von 18 Grad und eine Luftfeuchtigkeit von 45-50% auf. Grundsätzlich steht laut Auskunft der Zuständigen Raum in einem Hochregal und einem Paletten-Lager zur Verfügung. Dieser Raum ist aber von aussen nicht zugänglich; es handelt sich vielmehr automatisierte Lager, zu denen die Kunden, die im Vorraum bleiben müssen, keinen Zugang haben, sondern sich die einzelnen deponierten Stücke auf Bestellung herausgeben lassen müssen. Eine aktive Depotbetreuung, wie dies das Handling mit Bildern erfordert, ist somit nicht möglich.

Die eingelagerten Materialien werden zudem verpackt angeliefert und während der Lagerung auch nicht ausgepackt. Dies ist für Kunstwerke nicht praktikierbar, da diese nach jedem Transport ausgepackt werden müssen, um klimabedingte Schäden zu vermeiden. Zudem fehlen Räume für Logistik, Akklimatisation nach Transporten in Klimakisten, Säuberung, Quarantäne und wissenschaftliche Tätigkeit wie z.B. Inventarisierung etc. Die Lagerkosten belaufen sich auf 15 Franken jährlich pro Schuldbrief – der Preis für die Aufbewahrung von voluminösen Kunstwerken müsste noch ausgehandelt werden. Hinzu kommt der erwähnte interne Mehraufwand, wenn qualifizierte Museumsmitarbeitende die Werke für die Bearbeitung jeweils extern abholen müssten. Zudem leiden Kunstwerke aufgrund von Temperatur- und Luftfeuchtigkeitsdifferenzen unter jeder räumlichen Verschiebung und entstehen hohe Transportkosten; die entsprechenden Prozesse müssten somit von den Versicherungen erst akzeptiert werden.

Eine Anfrage ging zudem ans **kantonale Hochbauamt**. Aktuell hat dieses in seinem Portfolio keine freien Depoträume mit den erforderlichen Klimabedingungen, welche es zur Verfügung stellen könnte. Auch im städtischen **Kulturgüterschutzraum** unterhalb des Werkhofs stehen keine Kapazitäten zur Verfügung.

1.4.4 Überprüfung der Ausrichtung des Kunstmuseums Olten

Auch das als Basis für den Architekturwettbewerb formulierte Museumskonzept wurde einer erneuten Überprüfung unterzogen (vgl. Beilage). Das Kunstmuseum versteht sich als **«Offenes Museum»**, stellt die kulturelle Teilhabe ins Zentrum und geht gezielt Kooperationen mit Institutionen und Personen(gruppen) aus unterschiedlichen Disziplinen ein. Diese Haltung prägt die Ausstellungs- und Vermittlungspraxis, denn die Verantwortlichen sind überzeugt, dass die Gegenwart neue Denkweisen in der Zusammenarbeit mit anderen erfordert, die mit eigenen Lösungsansätzen das Museum aktiv mitprägen. Zitat aus dem Ausstellungsprogramm 2024: «Durchlässiger, agiler, offener soll es sein, eine Plattform für den Austausch, für gemeinsames Denken, Schauen und Verhandeln von Ideen, ein Ort, der Menschen ebenso zur aktiven Teilhabe wie zum stillen Besuch einlädt, wo Neugier und Expertise sich verbinden.» Durch die Zusammenarbeit mit Anderen – Institutionen, Vereinigungen oder Einzelpersonen – sowie durch partizipative Projekte sollen gemäss Konzept in wechselnden Zusammensetzungen gemeinsame interdisziplinäre Ausstellungs- und Vermittlungsformate erprobt und neue Lösungen für das Kunstmuseum des 21. Jahrhunderts gefunden werden.

Wie die vergangenen Jahre aufzeigen, handelt es sich dabei nicht um Zukunftsvisionen, sondern können solche Kooperationen schon auf eine beachtliche Tradition zurückblicken. Seit Beginn macht das Kunstmuseum bei den 23 Sternschnuppen jeweils im Dezember mit; Ferienpass, Museumstag und Erzählnacht sind weitere erfolgreiche Angebote, an denen das Kunstmuseum seit Jahren teilnimmt. Zur kulturellen Teilhabe laden eigene Formate wie monatliche Kunst-Stadt-Spaziergänge, die Ausstellungsreihe «Schatzkammer Sammlung», bei der Oltnerinnen und Oltner Kunstwerke aus der Sammlung des Kunstmuseums zusammenstellen und präsentieren, das offene Atelier auf dem Platz der Begegnung zwischen Sommer- und Herbstferien oder die Reihe Kunst für Seniorinnen und Senioren in Kooperation mit Pro Senectute. Das Kunstmuseum bietet seine Räumlichkeiten aber auch als Veranstaltungsort für Vorträge, Konzerte, Theateraufführungen bis hin zu humoristischen Führungen der Oltner Kabarett-Tage.

In den Corona-Jahren 2021 und 2022 stellte das Kunstmuseum seine Fensterfront für Fasnachtsfenster-Ausstellungen mit der Fuko zur Verfügung. Im Jahr 2022 arbeitete es im Rahmen seiner Sommerausstellung «Put on Your Red Shoes,,» nicht nur mit Tanz in Olten, sondern u.a. auch mit dem Historischen Museum Olten, dem Begegnungszentrum Cultibo und der Buchhandlung Schreiber zusammen. Bei den Herbstausstellungen 2022 kam es zu einer Kooperation mit dem Digital Festival Olten, im November 2022 folgte eine Pop-up-Ausstellung im Rahmen der Tanztage. 2023 bot das Kunstmuseum Raum für die Gastausstellung «Exploit me» der JKON (Junge Kunst Olten) und nahm mit gleich drei Ausstellungen am Programm zum 80. Geburtstag von Franz Hohler mit Theaterstück, Vorlesemarathon usw. teil.

Und es geht im gleichen Stil weiter, wie das Motto des Kunstmuseums für das Ausstellungsprogramm 2024 zeigt: **«Ensemble, c'est tout – gemeinsam mit Anderen durch das Museumsjahr»**. Alle Ausstellungen entstehen in Zusammenarbeit mit andern Institutionen, Vereinen oder Personen(gruppen). Einige der Projekte wurden an das Kunstmuseum herangetragen, andere haben die Verantwortlichen selber angestossen. Sie reichen von Fotografien eines ukrainischen Hilfsprojekts über ein Fotoprojekt von jungen Menschen mit Down Syndrom unter dem Patronat der Schwedischen Botschaft oder eine gemeinsame Ausstellung von je sechs Künstlerinnen mit Oltens Partnerstadt Altenburgs unter dem Titel «04600 Oltenburg» bis hin zu einer Ausstellung im Dienstraum am Bahnhof, die als Aussenstation einer Ausstellung im Kloster Schöntal dient.

1.4.5 Unabhängige Entwicklung Kirchgasse 8 und 10

Im Rahmen der Sitzung mit der Begleitkommission wurde zudem die Frage aufgeworfen, inwiefern die **beiden Liegenschaften Kirchgasse 8 und 10 unabhängig entwickelt** werden könnten. Zur Klärung der Situation wurde diese Frage an ihrer Sitzung vom 28. März 2023 der Altstadtkommission in Anwesenheit des kantonalen Denkmalpflegers gestellt. Die Kommission vertritt die Auffassung, dass aufgrund des Prozesses, welcher mit dem durchgeführten Projektwettbewerb einhergegangen ist, bereits eine gute Grundlage vorliegt, welche es entsprechend ermöglicht, ein adäquates und separates Projekt für die Liegenschaft Kirchgasse 10, welches dem Kunstmuseum zu einem würdigen Standort verhilft und innerhalb des Wettbewerb-Perimeters bleibt, durch die Altstadtkommission zu bewilligen. Eine etappierte bauliche Umsetzung bzw. eine «serielle», sprich konzeptionelle, finanzielle und baurechtliche Trennung zwischen den beiden Liegenschaften Kirchgasse 8 und 10 ist aus Sicht des Gremiums somit möglich.

Ungeachtet dessen gilt es aber festzustellen, dass eine unabhängige, zeitlich gestaffelte Entwicklung dem Interesse der Innenstadt, ihrer Anbieter und ihrer Besucherinnen und Besucher widersprechen würde. Eine der Zielsetzungen besteht darin, den Eingriff «am offenen Herzen» in einem Zug koordiniert durchzuführen, um die Belastung durch die Bauarbeiten in Grenzen zu halten. Hinzu kommt, dass ein Kunstmuseumsbetrieb weder in der bisherigen Liegenschaft Kirchgasse 8 noch in einer umgebauten Liegenschaft Kirchgasse 10 in ausreichender Qualität geführt werden kann, wenn das benachbarte Gebäude gleichzeitig totalsaniert wird. Nicht zuletzt auch weil – wie erwähnt – das Kunstmuseum heute neben der Kirchgasse 8 zusätzlich vier Räume an der Kirchgasse 10 nutzt. Und schliesslich gilt es festzuhalten, dass eine separate Entwicklung der Kirchgasse 8 bis zur Volksabstimmung über einen Baukredit ohnehin vom Schicksal des Kunstmuseums abhängig ist: Zuerst muss der Kredit für dessen Verlagerung gesprochen werden, bevor die Kirchgasse 8 einer neuen Nutzung zugeführt werden kann. Eine Verflechtung der beiden Liegenschaften und von deren Weiterentwicklung ist somit gegeben und eine separate Entwicklung der Liegenschaft Kirchgasse 8 nur im Nachgang zu derjenigen der Liegenschaft Kirchgasse 10 möglich. Und: Die erforderliche Investition in die Liegenschaft Kirchgasse 8 wäre damit nur aufgeschoben und würde in einem zweiten Anlauf teurer ausfallen als in einem gleichzeitigen, koordinierten Vorgehen. Die einbezogenen Planer sprechen von einer Kostendifferenz in sechsstelliger Höhe.

1.5 Fazit des Stadtrates

Für die vorliegende neue Vorlage hat der Stadtrat aufgrund der aufgeführten Erwägungen **folgende Ausgangslage definiert:**

- Es braucht dringend eine **bauliche Sanierung** der Liegenschaften Kirchgasse 8 und 10.
- Die heute unter ungenügenden Bedingungen gelagerte **Sammlung** des Kunstmuseums mit rund 13'000 Werken muss ebenso dringend geschützt werden. Zurzeit entstehen regelmässig Schäden an den gelagerten Kunstgegenständen, die kostspielig restauriert werden müssen.
- Der **Standort des Kunstmuseums an der Kirchgasse** ist aus Zeit- und Kostengründen, aufgrund der zur Verfügung stehenden Liegenschaften, aber auch wegen der Zentrumslage und der Einbindung des Kunstmuseums in die vorhandenen vielfältigen Angebote in der Innenstadt gesetzt.
- **Externe Lager** stehen lokal nicht zu Verfügung und würden zu erheblichem wiederkehrendem Mehraufwand in Sachen Handling und zu Gefährdungen des Kulturgutes führen, die durch einmalige Einsparungen auf Investitionsseite nicht wettgemacht werden.

Wenn sie neu erstellt werden müssten, kämen Erstellungskosten und allenfalls auch Landerwerbskosten hinzu.

- Das **Siegerprojekt** aus dem Architekturwettbewerb ermöglicht massgebliche Erweiterungen um geeignete Flächen an der Kirchgasse 10 für das Kunstmuseum und dessen Sammlung im Depotbereich sowie an der Kirchgasse 8 für eine neue Nutzung.

1.6 Mögliche Integration des Hauses der Fotografie ins Projekt Kirchgasse

Anlässlich einer Nachbesprechung zum IPFO 2023 haben die Verantwortlichen des **Hauses der Fotografie** Mitte September ihr **Interesse am Standort Kirchgasse 8** geäußert. Sie haben gleichzeitig signalisiert, dass sie die Liegenschaft weder erwerben noch zu einem Marktpreis mieten und auch die Sanierung nicht finanzieren können. Im Falle einer Nutzung der Kirchgasse 8 durch das Haus der Fotografie gemäss Szenario «Status quo» (Seite 2) würde die Liegenschaft ins **Finanzvermögen** verschoben; Voraussetzung wäre eine Vermietung zu einem Marktpreis, welcher mit einem städtischen Beitrag aus dem Kulturbereich kompensiert werden könnte. Der laufende Betrieb des Hauses der Fotografie wäre durch die Institution selber zu bezahlen.

Die Verantwortlichen des Hauses der Fotografie haben nach einer Studie der neuen Pläne für die Kirchgasse 8 bestätigt, dass ihr Raumprogramm in den Räumlichkeiten des Siegerprojekts (inkl. Wohnungsanteil, s. Ziff. 2) Platz finden würde. Sie haben in der Zwischenzeit zusammen mit der Einwohnergemeinde eine Absichtserklärung unterzeichnet, dass sie die Geschosse EG, 1. OG, 2. OG und einen noch zu bestimmenden Teil des UG an der Kirchgasse 8 im Mietverhältnis für das **Haus der Fotografie mit Gastronomie** zu übernehmen planen (vgl. Beilage). Im Gegenzug zum verrechneten Mietbetrag beabsichtigt die Einwohnergemeinde während der Dauer des Mietverhältnisses einen Kulturbeitrag in der Höhe des Mietzinses für die erwähnten Räumlichkeiten zu gewähren. Die Nebenkosten werden verursachergerecht abgerechnet.

Eine Investition in die Liegenschaft würde zu einer Aufwertung der auf einen geringen Restbuchwert abgeschriebenen Liegenschaft führen; das Finanzvermögen würde um den investierten Wert ansteigen. Die Finanzkennzahlen der Stadt Olten – insbesondere die Pro-Kopf-Verschuldung und der Nettoverschuldungsquotient – würden somit nicht beeinflusst. Die Investition müsste auch nicht über die laufende Rechnung amortisiert werden.

2. Varianten für die Weiterbearbeitung

Aufgrund der umfassenden Abklärungen bestanden für den Stadtrat **drei Varianten für das weitere Vorgehen**:

- A. Die Realisierung im Rahmen des Siegerprojektes des **Kunstmuseums in der Liegenschaft Kirchgasse 10** und die Nutzung der **Liegenschaft Kirchgasse 8, um im Sinne der Massnahme VI.B des Regierungsprogramms 2021-2025 des Stadtrates die Stadtbibliothek und die Jugendbibliothek zusammenzuführen.**
- B. Die Realisierung im Rahmen des Siegerprojektes des **Kunstmuseums in der Liegenschaft Kirchgasse 10** und die Nutzung der **Liegenschaft Kirchgasse 8** als neuen Standort für das **Haus der Fotografie.**
- C. Die Realisierung des **Kunstmuseums** im Rahmen des Siegerprojektes **in der Liegenschaft Kirchgasse 10** in einem ersten Schritt und die Entwicklung der Liegenschaft Kirchgasse 8 in einem späteren Schritt, für den verschiedene Optionen betreffend Nutzung und Trägerschaft möglich sind.

Der Stadtrat erachtet die Umsetzung der **Varianten A oder B als zukunftsweisender als eine Realisierung in Etappen** und sieht in ihnen zahlreiche Vorteile:

- Die Liegenschaft Kirchgasse 8 bleibt ebenso wie die Kirchgasse 10 **im Besitz der Einwohnergemeinde** und kann für eine **attraktive Erneuerung einer bestehenden städtischen Nutzung bzw. ein die städtische Palette bereicherndes Angebot für die Öffentlichkeit an zentraler Lage** eingesetzt werden.

- im Falle der **Variante A**

- könnte die in einer Studie der Fachhochschule Graubünden postulierte und von einer damaligen Begleitgruppe aus der Oltnen Bevölkerung befürwortete **räumliche Zusammenführung der beiden Bibliotheken**¹ nach deren organisatorischer Vereinigung im Jahr 2022 rasch durchgeführt werden, während sich sonst in den nächsten acht bis zehn Jahren kein Szenario in einer städtischen Liegenschaft aufzeigt.
- Dadurch könnte neben der ohnehin erforderlichen Gebäudesanierung eine Investition realisiert werden, die **zu einem späteren Zeitpunkt ohnehin**, aber für Projektierungs- und Realisierungskosten zusätzlich anfallen würde, wenn die Zusammenführung und Erneuerung wie geplant umgesetzt werden sollte. Die Kosten durch die Integration der Bibliothek ins Gesamtvorhaben sind geringer, als wenn bei einer späteren separaten Vorlage für die Zusammenführung der Bibliothek in einer anderen Liegenschaft wie z.B. dem Hübelischulhaus diese Kosten noch zur ohnehin erforderlichen baulichen Sanierung der Kirchgasse 8 im Sinne des Werterhalts hinzukommen würden.
- Zwischen dem Kunstmuseum und der Bibliothek könnten im neuen Oltnen Kulturviertel rund um den Platz der Begegnung **inhaltliche Synergien** genutzt werden. Und die Räume des neuen Kunstmuseums im Eingangsbereich (Veranstaltungsraum, Kunstvermittlung) könnten auch von der benachbarten Bibliothek genutzt werden. Diese räumlichen Synergien wirken sich aber nicht auf das Raumprogramm der Bibliothek aus, weil es in den beiden Raumprogrammen keine «Doubletten» hat.
- Die Zusammenführung der beiden Bibliotheken würde zu **betrieblichen Synergien** führen, etwa in Form einer gemeinsamen Ausleihtheke, so dass das heute bei beiden Bibliotheken knapp bemessene Personal für andere Zwecke eingesetzt werden könnte.
- Die Zusammenführung würde schliesslich nach dem Haus der Museen eine zusätzliche **Konzentration der städtischen Kulturbetriebe erlauben**: War in den Plänen zur Erneuerung der Museen von Anfang an von einer Reduktion von 3 auf 2 Liegenschaften die Rede, könnte nun für die Museen und die Bibliotheken insgesamt eine Reduktion **von ursprünglich 5 auf 3 Standorte** im Museumsquartier rund um den Platz der Begegnung/Munzingerplatz erreicht werden. Für die Liegenschaft Hauptgasse würde die Möglichkeit einer Veräusserung bestehen; die Räumlichkeiten der bisherigen Jugendbibliothek im Stadthaus Seite Hübelistrasse könnten für eine andere Nutzung

¹ Ausschnitt aus der Studie «Entwicklungsvarianten für die Jugendbibliothek Olten» der Fachhochschule Graubünden aus dem Jahr 2022: «Diese Schilderung lässt erahnen, wie wichtig es daher ist, dass die Bibliothek nicht in Kinder-/Jugend- und Erwachsenen-Einrichtung getrennt ist, sondern räumlich eine Einheit bildet. Wer als Kind die Bibliothek besucht und kennengelernt hat, kommt im Erwachsenenalter wieder zurück. In Olten indes lernen die Kinder und Jugendlichen in ihrer lesebiographischen Entwicklung die Stadtbibliothek als Angebot fürs Erwachsenenalter nie richtig kennen, die rein schon räumliche Trennung verhindert dies. Konsequenz: Das Publikum der Stadtbibliothek wird immer älter, weil gewissermassen der Nachwuchs aus der Jugendbibliothek fehlt. Wer die Jugendbibliothek bis zum Alter von ca. 14 bis 16 Jahren nutzt und anschliessend in die Berufslehre oder ins Gymnasium übertritt, verliert den Anschluss an die Stadtbibliothek, die sich mit ihrem Bestand primär an ein Publikum im Erwachsenenalter richtet. Wer als Kind und Jugendlicher nur die Jugendbibliothek nutzt, kennt quasi nichts Anderes. Die Stadtbibliothek bleibt indes eine Unbekannte, wenn man nicht zuvor schon in Begleitung der Eltern die Institution an der Hauptgasse mal aufgesucht hat. Kurzum: Der Kundenstamm der Stadtbibliothek überaltert zusehends, der Kreis der Nutzer nimmt mittel- bis langfristig kontinuierlich ab, wenn nicht Gegensteuer gegeben wird. Eine räumliche und dementsprechend organisatorische Zusammenlegung der beiden Einrichtungen brächte nur Vorteile: Alle Alterskategorien würden unter einem Dach mit bibliothekarischen Leistungen versorgt, die prekäre personelle Ressourcensituation könnte ein wenig entschärft werden.»

vermietet werden. Zudem würde auch die Liegenschaft des Hübelischulhauses künftig nicht für eine heutige städtische Aufgabe benötigt und somit voraussichtlich für eine nicht-städtische Nutzung zur Verfügung stehen.

- Mit der **Variante B**

- kann dem erfolgreich gestarteten **Haus der Fotografie** und seinem Aushängeschild **International Photo Festival Olten IPFO** eine definitive Heimat im zentralen «Kulturviertel» der Stadt Olten geboten werden. Aus Sicht des Stadtrates haben die beiden noch relativ neuen Produkte **grosses Potenzial für die Vermarktung des Standortes Olten**, zusammen mit dem Kunstmuseum und den weiteren Museen in unmittelbarer Nachbarschaft. Ohne eine Heimat in geeigneten Räumlichkeiten, die weder die derzeitige Zwischennutzung an der Kirchgasse 10 noch eine solche in einer nicht sanierten Kirchgasse 8 bieten können, droht die gute Entwicklung der beiden Produkte hingegen zu versanden. Sollte das Haus der Fotografie aus derzeit nicht erkennbaren Gründen in den nächsten Jahren trotzdem den Standort Kirchgasse 8 wieder verlassen, könnten die grosszügigen Räumlichkeiten immer noch durch die Bibliothek gemäss Variante A genutzt werden.

- Last but not least: Neben der Nutzung als Bibliothek bzw. als Haus der Fotografie können an der Kirchgasse 8 in beiden Varianten **Wohnungen** angeboten werden, was für Einnahmen für die Einwohnergemeinde sorgt. Umgekehrt fällt gegenüber dem vorherigen Projekt das unternehmerische Risiko für die Einwohnergemeinde weg, Mieter oder Pächter für die damals vorgesehenen Geschäftslokale im EG und im 1. OG zu finden.

Der Stadtrat beantragt dem Gemeindeparlament – passend zum Ausstellungsmotto 2024 des Kunstmuseums «Ensemble, c'est tout» – die Genehmigung eines **Projektierungskredits für das gesamte Vorhaben gemäss Variante B mit dem Ziel der Aufnahme des Hauses der Fotografie in die Liegenschaft Kirchgasse 8**. Aus Sicht des Stadtrates hat diese Variante grosses Potenzial für die Vermarktung des Standortes Olten; umgekehrt könnte eine Variante ohne Haus der Fotografie dessen Zukunftschancen sowie diejenigen des IPFO wesentlich schmälern. Die Zusammenführung der beiden Bibliotheken gemäss Variante A wäre aus betrieblicher und Nutzenden-Sicht sicher von Vorteil; ihre Infrastruktur ist jedoch in einem zufriedenstellenden Zustand und wird – gerade auch was die Jugendbibliothek betrifft – von den Nutzenden geschätzt. Variante B schafft zudem an der Kirchgasse 8 offene Räumlichkeiten, die bei einem allfälligen späteren Auszug des Hauses der Fotografie auch von den Bibliotheken genutzt werden könnten.

3. Das neue Projekt: Kunstmuseum und Haus der Fotografie

3.1 Ergebnisse der Überarbeitung

Auf der Basis der vorangehenden Überlegungen wurde der Gewinnerin des Architekturwettbewerbs, Buchner Bründler Architekten AG, Basel, im Frühjahr 2023 der Auftrag erteilt, die Kosten für die **Verlegung des Kunstmuseums Olten an die Kirchgasse 10** nochmals zu überarbeiten und anstelle des Wohn- und Geschäftshauses – **gemäss damaligem Wissensstand** – die **Zusammenführung der Stadtbibliothek und der Jugendbibliothek an der Kirchgasse 8** in Übereinstimmung mit der Massnahme VI.B des Regierungsprogramms 2021-2025 des Stadtrates zu prüfen.

Dabei wurden zwei Varianten geprüft: eine reine Bibliotheksnutzung der gesamten Liegenschaft sowie eine Kombination von Bibliothek und Wohnungen. Der Stadtrat legte schliesslich aus ökonomischen Gründen als Vorgabe fest, dass auf den zwei obersten Stockwerken an der Kirchgasse 8 weiterhin Wohnungen (im Endeffekt vier anstelle von sieben Wohnungen im Geschäfts-/Wohnhaus-Projekt) eingerichtet werden, die einen Ertrag an die

Stadtkasse abliefern sollen. Geprüft wurde zudem ein Zusatzaushub im Untergeschoss der Kirchgasse 8 bis auf die Höhe des Perimeters des Kunstmuseums-Depots, so dass neben der Magazinfläche auch im Untergeschoss eine grössere Fläche öffentlich genutzt werden könnte. Der Bedarf für diese Zusatzfläche muss im Zusammenhang mit der nun vorgesehenen Nutzung als Haus der Fotografie im Rahmen der Projektierung nochmals überprüft werden.

Das Ergebnis der Überarbeitung und räumlichen Optimierung war, dass das von der Bibliothek errechnete Raumprogramm bis auf rund 80 m² in den vier Stockwerken vom Untergeschoss bis zum zweiten Obergeschoss der Liegenschaft Kirchgasse 8 abgedeckt und somit die Zusammenführung der Stadtbibliothek und der Jugendbibliothek zugunsten der lesebiographischen Entwicklung an diesem Standort gewinnbringend für beide Institutionen realisiert werden kann. Ebenso wurde von den Architekten und Kostenplanern festgehalten, dass die gleichzeitige Planung und Erstellung der beiden Projektteile Kunstmuseum und Bibliothek zu einem Kostenreduktionseffekt von rund 10% gegenüber einer separaten Umsetzung führt. Wie erwähnt, hat auch das Raumprogramm für das Haus der Fotografie in den beschriebenen Stockwerken vom Erdgeschoss bis zum zweiten Obergeschoss Platz.



3.2 Die beiden Projektteile

Kirchgasse 10

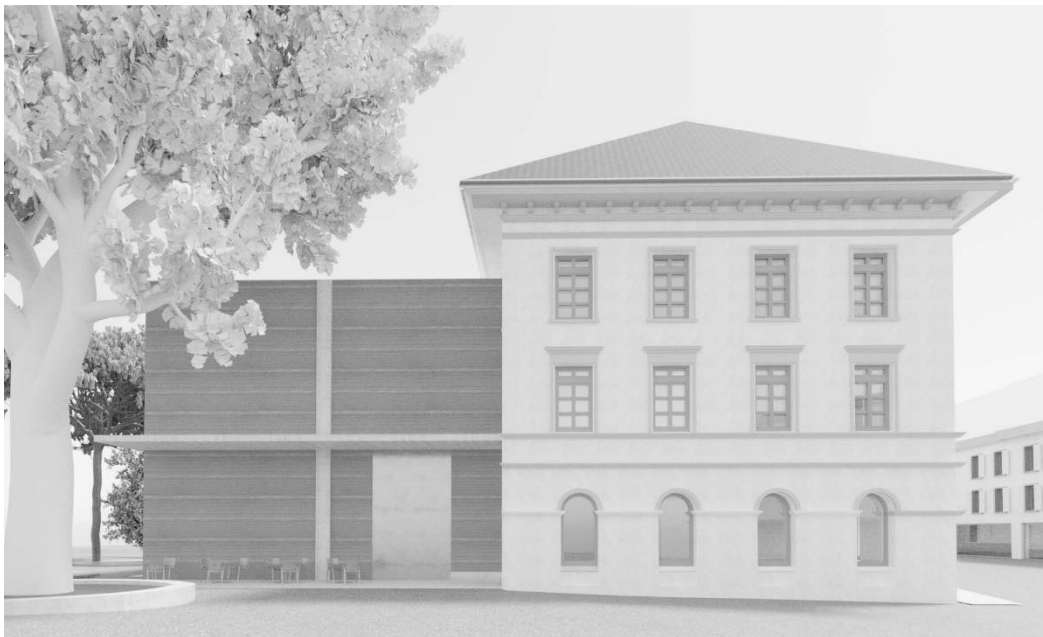


Abbildung: Schnitt durch Liegenschaft Kirchgasse 10 mit Erweiterung

In der Liegenschaft Kirchgasse 10 findet auch im neuen Projekt das Kunstmuseum Platz. Das Raumprogramm beinhaltet Räume im Publikums- und Ausstellungsbereich, Büros und Arbeitsräume, Werkstätten und Materiallager und ein Kunstdepot.

Basis ist wie erwähnt auch bei der neuen Auflage das Projekt, mit dem die Planergemeinschaft Buchner Bründler Architekten AG, Basel/Proplaning AG, Basel, und Robin Winogrand Landschaftsarchitekten, Zürich, den Architekturwettbewerb «Kunstmuseum Olten und Wohn- und Geschäftshaus» gewonnen haben. Dieses Projekt zeugt von einem respektvollen Umgang mit der historischen Substanz und schafft zugleich einen atmosphärisch stimmigen Ort, der den Besuch des Kunstmuseums Olten auch architektonisch zu einem unvergesslichen Erlebnis werden lässt. Das Siegerprojekt zeichnet sich unter anderem dadurch aus, dass es der ehemaligen Hinterseite zum Munzingerplatz mit einer im Raum und in der Höhe abgestuften Platzfassade einen städtebaulich klaren und attraktiven Rahmen verleiht. Die bestehenden Bauten an der Kirchgasse werden weitgehend erhalten und damit deren Substanz nicht nur in denkmalpflegerischer, sondern auch punkto Nachhaltigkeit geschont.

Der Architekturwettbewerb hat gezeigt, dass mit den Erweiterungsbauten und der Umgebungsgestaltung auch mehr als die Schaffung auf die Zukunft ausgerichteter Bedingungen für das Kunstmuseum erreicht wird: nämlich die Erneuerung wichtiger Zeitzeugen in der Innenstadt und die Aufwertung der unmittelbaren Umgebung, die in Zusammenhang mit den Bauten steht.



Kirchgasse 8

Wie erwähnt hat sich der Stadtrat dafür entschieden, dass an der Kirchgasse 8 auf zwei Etagen Wohnungen vorzusehen sind. Dabei wurden bei der Projektüberarbeitung die Vertikalerschliessungen minimiert, das Untergeschoss vergrössert sowie als Alternative zur Ertüchtigung des Bestandesgebäudes ein Ersatzneubau geprüft. Die neue Nutzung soll einen beidseitigen Zugang sowohl von der Kirchgasse als auch vom Munzingerplatz her erhalten.

Das offene Treppenhaus ist mittig im Bestandesgebäude positioniert und wird im Brandfall mittels Schiebetüren geschlossen. Der offene, sich über Bestand und Neubau erstreckende Raum erlaubt vielfältige Nutzungen. Lufträume über zwei oder drei Geschosse schaffen einen vertikalen Bezug, Oblichter bringen Tageslicht in die tiefen Grundrisse.

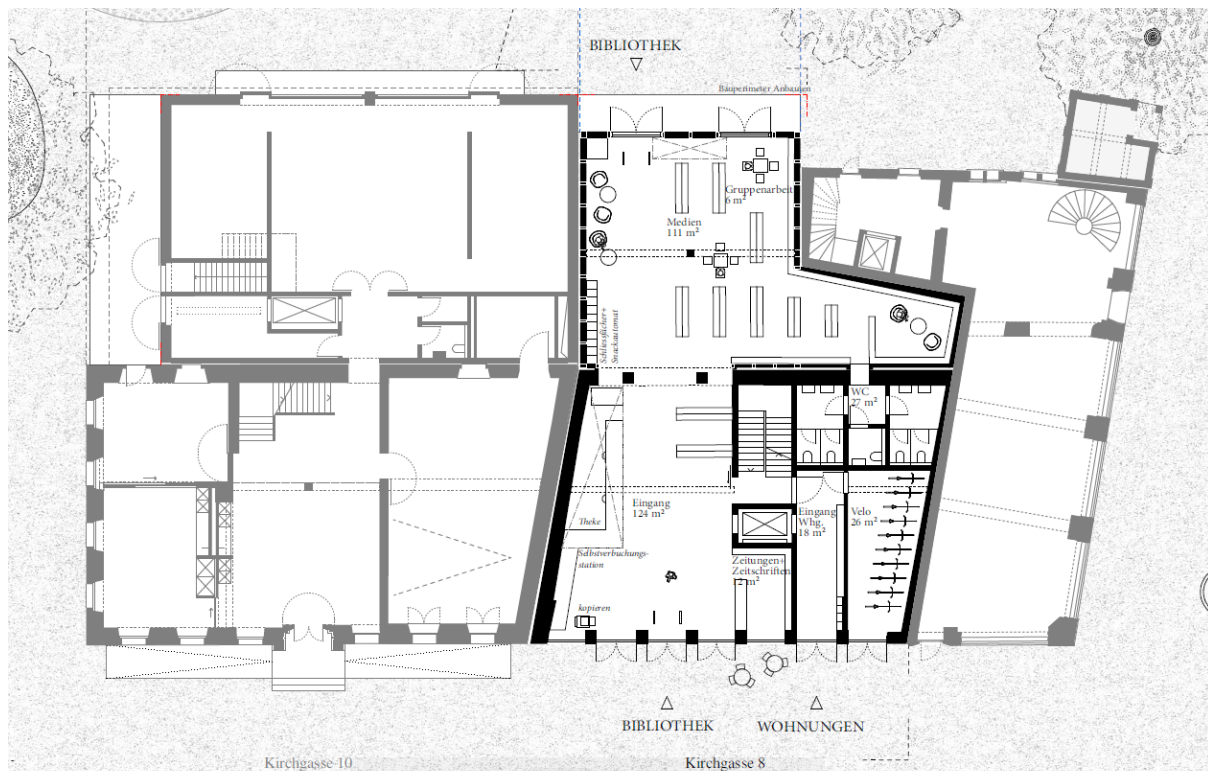


Abbildung: Erdgeschoss Kirchgasse 8

Durch die nun geplante Nutzung der ersten drei Etagen durch das Haus der Fotografie sind keine wesentlichen Änderungen in der Raumanordnung gegenüber der in den Plänen aus Zeitgründen noch aufgeführten Nutzung als Bibliothek zu erwarten, so dass die Weiterbearbeitung dieser Variante im Rahmen des beantragten Projektierungskredites erfolgen kann.

Die vier Wohneinheiten verfügen über einen separaten Zugang im Erdgeschoss inkl. Abstellraum für Fahrräder, teilen sich jedoch die Vertikalerschliessung mit der Basisnutzung. Im 3. Obergeschoss sind zwei 3.5-Zi.-Whg. angeordnet. Die Wohnungen sind beidseitig orientiert und verfügen über ein Réduit. Ebenfalls auf dieser Ebene ist eine grosszügige Gemeinschaftsterrasse vorgesehen, die für alle Bewohnenden zugänglich ist. Im Dachgeschoss sind eine 2.5-Zi.-Whg. sowie ein Loft angeordnet, ebenfalls inkl. Réduit und Waschturm.

Die Studie zeigt auch die Möglichkeiten zur Ertüchtigung der bestehenden Geschossdecken auf. Verglichen mit den vorgeschlagenen Ertüchtigungsmassnahmen sind mit einem Ersatzneubau in Bezug auf das Gebäude keine wesentlichen Einsparungen zu erwarten. Hingegen ist davon auszugehen, dass die Vorbereitungsarbeiten, namentlich Abbruch, Unterfangung und Sicherung der Nachbargebäude, im Fall eines Ersatzneubaus massiv höher ausfallen werden als bei einem Erhalt des Bestandes, was für Mehrkosten von rund 1 Mio. Franken gegenüber einer Ertüchtigung sorgen würde. Aufgrund des Volumenschutzes können die Raumhöhen mit einem Ersatzneubau auch nur bedingt optimiert werden. Als weitere Gründe, die gegen einen Neubau sprechen, sind eine längere Bauzeit, mehr graue Energie und höhere Emissionen für die Nachbarschaft (Abbruch, Lärm, Staub, LKW-Fahrten durch die Innenstadt) zu nennen. Darum werden der Erhalt und die Ertüchtigung des Bestandesgebäudes weiterverfolgt.

4. Finanzielle Auswirkungen



Abbildung: Bearbeitungsperimeter Kunstmuseum

Zusammenstellung der Anlagekosten (Stand vor Abklärungen mit Haus der Fotografie):

KOSTENZUSAMMENSTELLUNG I STAND 18.08.2023

Planungsstand: Grobkostenschätzung ±20% vom 07.08.2022

Kostenzusammenstellung Anlagekosten	K10	K8	Total K10 + K8
Anlagekosten AK, Investitionskosten IK eBKP-H: A-Z / BKP: 0-9 (inkl. MwSt. / inkl. BKP 4: gesamte Umgebung / exkl. BKP 0: Grundstück)	16'238'240	9'331'203	25'569'444

Im Vergleich zu den Kostenschätzungen der Vorlage vom September 2022 (Kirchgasse 10/KMO CHF 13,7 Mio. und Kirchgasse 8/Wohn- und Geschäftshaus CHF 9,1 Mio.) gilt es festzuhalten, dass in den aktuellen **Kosten zusätzlich rund CHF 750'000 an Umgebungskosten für die Umgestaltung des Platzes der Begegnung inkl. Spielplatz ausserhalb des Wettbewerbsperimeters** enthalten sind, da mit der Unterkellerung ein grosser Eingriff in den Platz vorgesehen ist. Damit soll aufgezeigt werden, dass das **Bauvorhaben nicht auf Kosten der Umgebung** geht, sondern diese in das Vorhaben einbezogen wird. Zudem zeichnet die Referenzgrundlage eine **Bauteuerung von beinahe 10%** (Baupreisindex Espace Mittelland, Hochbau Oktober 2021 104.9 /April 2023 113.7) auf.

Diese hätte sich im Übrigen bis zur Realisierung auch eingestellt, wenn der Projektierungskredit schon im September 2022 bewilligt worden wäre.

Ein Verzicht auf eine Sanierung und Erweiterung der Depotflächen im Untergeschoss des Kunstmuseums und der Liegenschaft Kirchgasse 8 würde zwar zu einer Reduktion der einmaligen Baukosten im Umfang von einigen hunderttausend Franken führen. Diese «Einsparung» könnte jedoch wie unter Ziff. 1.4.3 aufgezeigt die im Gegenzug entstehenden höheren wiederkehrenden Betriebskosten (Miete von externen Depots, sofern überhaupt vorhanden, und Handling- und Personalkosten) in keiner Weise wettmachen. Im Zuge der weiteren Projektierung wird aber angesichts des Wechsels von der Bibliotheksnutzung zur Nutzung als Haus der Fotografie wie erwähnt das Ausmass der Unterkellerung der Liegenschaft Kirchgasse 8 nochmals zu überarbeiten und zu definieren sein.

Für das neue Kunstmuseum an der Kirchgasse 10 wurden bereits **Beiträge in der Höhe von 3 Mio. Franken von privaten Geldgebern** zugesichert. Weitere 2 Mio. Franken werden von Stiftungen, dem Swisslos Fonds und der kantonalen Denkmalpflege erwartet. Entsprechende Gespräche haben bereits stattgefunden, bei denen eine wohlwollende Prüfung der Gesuche für eine finanzielle Unterstützung sowohl der Investition wie auch des Betriebs des neuen Kunstmuseums – insbesondere für die Sammlungsbetreuung – in Aussicht gestellt wurde. **Konkrete Zusicherungen sind hier aber aufgrund der rechtlichen Grundlagen von Stiftungen und Swisslos Fonds erst nach Vorliegen des ausgearbeiteten Bauprojekts möglich.**

Auch das Haus der Fotografie rechnet mit Beiträgen von Stiftungen und Swisslos Fonds für seine spezifischen Einrichtungen. Im Gegenzug werden sich die Baukosten für die Einwohnergemeinde reduzieren, da die dem Haus der Fotografie vermieteten Räume lediglich im Edelrohbau – und nicht wie für die Bibliothek im Endausbau – erstellt werden müssen. Die Kosten für den Endausbau in seinen Räumen – im Erdgeschoss sind dabei ein Gastrobetrieb und der Empfang geplant, im 1. und 2. Obergeschoss Ausstellungsräume und ein Auditorium (vgl. Beilage) – sind ebenso durch das Haus der Fotografie zu tragen wie die eigenen Betriebskosten. Die Einwohnergemeinde verrechnet dem Haus der Fotografie einen Marktzins, wie dies bei Liegenschaften im Finanzvermögen Voraussetzung ist; Berechnungen der städtischen Liegenschaftenverwaltung gehen von einem **Zins von rund 250'000 Franken pro Jahr** aus. Im Gegenzug gewährt die Einwohnergemeinde einen jährlichen Kulturbeitrag in der gleichen Höhe an das Haus der Fotografie als Gelingensvoraussetzung für das gemeinsame Projekt.

Im Gegensatz zur Nutzung für die Bibliothek können bei der Nutzung als Haus der Fotografie keine Liegenschaften (Stadtbibliothek an der Hauptgasse 12 und Jugendbibliothek an der Hübelistrasse) veräussert bzw. vermietet werden. Für die vier geplanten Wohnungen an der Kirchgasse 8 wird von einem **Mieteinnahmepotenzial von rund CHF 100'000 pro Jahr** ausgegangen; eine genaue Berechnung liegt noch nicht vor.

Zusammenstellung der Projektierungskosten SIA Phasen 31-33:

Projektierungskosten K10 + K8	CHF
Planerhonorare (Phasen 31, 32, 33)	1'862'208
Projektleitung Bauherrschaft	110'000
Nebenkosten (Modellbau, Kopierspesen, etc.)	93'110
Untersuchungen (Geologisches Gutachten, usw.)	30'000
Sitzungsgelder und Spesen	10'000
Zwischentotal	2'105'319
MwSt., 7.7%	162'100
Reserve / Rundung	32'581
Total Projektierungskredit, inkl. MwSt.	2'300'000

Von den Projektierungskosten können CHF 250'000 aufgrund einer im August 2023 angefallenen **Erbschaft an das Kunstmuseum Olten** abgezogen werden, so dass sich der Betrag auf **CHF 2.05 Mio.** (Vorlage vom September 2022: 2.5 Mio. Franken) reduziert.

Geprüft wurde im Übrigen auch der Ansatz eines Rahmenkredites für das Gesamtvorhaben in einem einzigen Schritt anstelle der Genehmigung separater Planungs- und Baukredite in zwei Etappen. Nachteil dieses Ansatzes wäre, dass Stiftungen und der Swisslos Fonds aufgrund ihrer rechtlichen Grundlagen erst bei Vorliegen eines ausgearbeiteten Bauprojektes über Beiträge entscheiden können und die effektiven Kosten für die Einwohnergemeinde dem Stimmvolk im jetzigen Zeitpunkt somit nicht abschliessend aufgezeigt werden könnten. Zudem ist das gewählte Vorgehen für Bauprojekte der Stadt Olten Usus.

5. Weiteres Vorgehen

Nach Rechtskraft des Parlamentsbeschlusses ist eine rund einjährige Projektierungsphase vorgesehen, so dass dem Stimmvolk im Sommer 2025 der Baukredit unterbreitet werden kann. Nach Bewilligungsverfahren und Ausschreibung soll ein Jahr später, im Sommer 2026, die Realisierung gestartet werden, so dass im Frühling 2028 mit der Wiedereröffnung des Kunstmuseums und der Eröffnung des Hauses der Fotografie gerechnet werden kann.

- | | |
|--|------------------------------|
| – Freigabe Planungskredit, Phase 31-33 an GP | Januar 2024 |
| – Vorprojekt | März bis August 2024 |
| – Bauprojekt | September 2024 bis März 2025 |
| – Genehmigung Baukredit | Sommer 2025 |
| – Bewilligungsverfahren | August bis Dezember 2025 |
| – Ausschreibung und Submissionen | ab August 2025 |
| – Baubeginn | Sommer 2026 |
| – Wiedereröffnung | Frühling 2028 |

6. Stellungnahme Begleitkommission Innenstadt

Ende September 2023 wurde der Begleitkommission Innenstadt das überarbeitete Vorhaben erneut präsentiert. Dabei sprachen sich die Anwesenden – neben grundsätzlich kritischen Stimmen aus finanzieller Perspektive – **mehrheitlich für die Variante B mit dem Haus der Fotografie an der Kirchgasse 8 und für eine zeitgleiche Realisierung der beiden Vorhaben**, bei denen es zu einem bedeutenden Teil auch um Werterhalt der städtischen Liegenschaften gehe, aus. Begrüsst wurde zudem, dass sich der geplante Ausbau an der Kirchgasse in der Zukunftsperspektive auch für andere Nutzungen eignen würde. Erwartet wird, dass sich die beiden geplanten Nutzungen positiv auf das Umfeld in der Innenstadt auswirken.

Roger Fayet, Direktor des Schweizerischen Instituts für Kunstwissenschaft, welcher als Experte in die Begleitkommission berufen wurde, an der Septembersitzung aber nicht teilnehmen konnte, machte folgende Rückmeldung: *„Ich finde den gesamten Bericht wie auch den daraus hervorgehenden Vorschlag überzeugend und richtig. Sehr positiv finde ich, dass alle relevanten Alternativen geprüft wurden, aber dann auch mit guten Argumenten verworfen wurden. Es gibt für mein Dafürhalten keinen besseren Standort für das KMO als den Standort im Zentrum der Stadt, nahe bei den anderen Museen und im Fussgängerbereich. Davon profitieren sowohl das Museum als auch die direkte Umgebung. Auch ist es aus den im Bericht genannten Gründen wichtig, Sammlung und Ausstellungsort an einem Ort zu konzentrieren (kurze Wege, Kostenersparnis, Minimierung von Schadensrisiken).“*

7. Fazit des Stadtrates

Die Liegenschaften an der Kirchgasse 8 und 10 spielen aufgrund der Lage und der Nutzung eine **wichtige Rolle in der Stadtentwicklung**. Sie weisen einen **grossen Sanierungsbedarf** aus. Das Kunstmuseum als Teil der kantonalen Museumslandschaft ist eine städtische Institution mit kantonaler und nationaler Ausstrahlung, welche es zu erhalten gilt und für welche mit der Liegenschaft Kirchgasse 10 nach dem Umbau ein idealer Standort zur Verfügung steht. Das vorliegende Projekt setzt die Anforderungen vorbildlich um und leistet mit der Aufwertung der Innenstadt auch über den eigentlichen Auftrag hinaus einen wertvollen Beitrag für das zukünftige Stadtleben. Die Innenstadtentwicklung wird mit dem vorliegenden Projekt inklusive Einbezug des Hauses der Fotografie positiv unterstützt. Die Einwohnergemeinde hat die Chance, ein Projekt umzusetzen, das vorbildlich auf die Anliegen des städtischen Kunstmuseums zur verbesserten Nutzung seines Potenzials eingeht, sich hervorragend in die Innenstadt einfügt und sich in Bezug auf die Kosten moderat verhält. Und es ermöglicht mit einer Investition im Finanzvermögen auch, **mit der neuen Nutzung durch das Haus der Fotografie an der Kirchgasse einen weiteren Beitrag der öffentlichen Hand an das Vorhaben «Neue Kirchgasse 2.0» inklusive Attraktivierung der Aussenräume zu leisten**. Voraussetzung für dessen Umsetzung ist, dass die Einwohnergemeinde dem Haus der Fotografie als unabdingbare Gelingensvoraussetzung ab Eröffnung einen jährlichen Kulturbeitrag in der Höhe des Mietzinses für die von ihm genutzten Räumlichkeiten leistet.

Bei einer Ablehnung der Vorlage verbessert sich die Situation hinsichtlich des dringenden Handlungsbedarfes nicht: Die zwei dringend sanierungsbedürftigen Liegenschaften mit hohem Investitionsbedarf und fehlenden Entwicklungsmöglichkeiten bleiben bestehen und können damit das Potenzial für eine positive Entwicklung der Kirchgasse und damit der Innenstadt nicht ausschöpfen. Und die Zukunft der beiden Kulturinstitutionen Kunstmuseum und Haus der Fotografie würde im Ungewissen bleiben.

Der Stadtrat vertritt daher die Haltung, dass dieses Projekt unbedingt im vorliegenden Umfang zeitnah weiterentwickelt und dafür der erforderliche Projektierungskredit bewilligt werden soll.

Beschluss:

I.

1. Für die Projektierung des Kunstmuseums Olten in der Liegenschaft KG 10 und des Hauses der Fotografie in der Liegenschaft KG 8 wird ein Verpflichtungskredit für die SIA-Phasen 31-33 von CHF 2.05 Mio. genehmigt.
2. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

II.

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

Stadtkanzlei Olten
Der Stadtschreiber:

