

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES STADTRATES

Überbrückungscampus Zementi / Verpflichtungskredit für Projektierung, Ausführung und Baurechtszins

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

1. Ausgangslage

Die Stadt Olten steht vor grossen Herausforderungen in der Schulraumversorgung. In den letzten zehn Jahren ist die Zahl der Schülerinnen und Schüler um rund ein Drittel gestiegen. Bis 2040 werden rund 1'870 Kinder und Jugendliche die städtischen Schulen besuchen. Diese Dynamik zeigt sich besonders an der Sekundarschulanlage Frohheim: Der Raum würde nach heutigen Massstäben für 18 Klassen ausreichen, aktuell werden 25 Klassen unterrichtet – teilweise in temporären Nebenräumen (z.B. im Sek Zementi). Bis 2035 werden bis zu 31 Klassen erwartet. Gleichzeitig muss der über 90 Jahre alte Erweiterungsbau Frohheim umfassend saniert werden. Während der Bauphase fallen Kapazitäten für 7 Klassen sowie Fach- und Gruppenräume, Werkräume, eine Bibliothek, Lehrpersonenbereiche und eine Turnhalle weg. Eine Containerlösung auf dem Frohheimareal ist aufgrund der räumlichen Verhältnisse, der Anforderungen eines zeitgemässen Schulunterrichtes sowie aufgrund des Wachstums kaum realisierbar. Die Schulraumstrategie 2045 definiert als Lösung für den dringenden Raumbedarf die Erstellung eines Überbrückungscampus Zementi: ein temporärer, multifunktionaler Schulstandort für mindestens 10 Klassen und mit den zugehörigen Fachräumen.

Der gewählte Standort – das heutige asphaltierte Parkplatzareal an der Erfinderstrasse, direkt neben dem bestehenden Schulhaus Sek Zementi – erfüllt die Anforderungen in mehrfacher Hinsicht: Die Parzelle ist erschlossen und liegt im zukünftigen Stadtteil «Olten SüdWest». Nach Ablauf der Nutzungsdauer kann der Modulbau rückgebaut und anderweitig eingesetzt werden. Die Nachbarschaft zum Schulhaus «Sek Zementi» schafft einen eigentlichen Campus mit gemeinsamem Aussenraum, verbundenem Schulbetrieb und nutzbaren Synergien in Aufsicht und Betreuung. Der Standort generiert auch einen Mehrwert für das Quartier.

Der Überbrückungscampus Zementi erfüllt eine dreifache Funktion: Er stellt den lückenlosen Schulbetrieb während der Frohheim-Sanierung sicher und schafft gleichzeitig die Kapazitäten, die aufgrund des anhaltenden Schülerinnen- und Schülerwachstums bereits heute benötigt werden. Zudem ermöglicht er die Sanierung der weiteren Schulanlagen in den Folgejahren.

A. Schulraumstrategie

Die beiden Vorlagen «Überbrückungscampus Zementi» und «Sanierung Schulhaus Frohheim» bilden die ersten beiden Bausteine der Schulraumstrategie 2045. Sie stehen damit am Anfang einer Reihe von Bau- und Sanierungsprojekten rund um die Oltners Schulinfrastruktur, die enge Schnittstellen zueinander aufweisen.

Schulraumstrategie 2045 als Rahmen für Sanierungen und Wachstum

In Anbetracht der wachsenden Schülerinnen- und Schülerzahlen und des bestehenden Sanierungsbedarfs der städtischen Schulhäuser hat der Stadtrat im August 2025 die Standortstrategie aktualisiert. Sie bildet den Rahmen für die Schulraumentwicklung bis 2045 – im Folgenden «Schulraumstrategie 2045». Diese setzt den Rahmen, damit Olten auch in Zukunft über ausreichend und qualitativ hochwertigen Schulraum verfügt.

Gestaffelte Sanierungen der städtischen Schulliegenschaften bis 2045

Im Sommer 2024 wurde das Schulhaus Kleinholz eröffnet. Die weiteren städtischen Schulanlagen sind bereits seit vielen Jahrzehnten im Einsatz und weisen deshalb Sanierungsbedarf auf. Ab 2028 soll der Erweiterungsbau Frohheim der Sekundarschule erneuert werden. Über dieses Projekt wird gleichzeitig mit dem Überbrückungscampus Zementi abgestimmt. Der Überbrückungscampus Zementi wird die Schülerinnen und Schüler des Erweiterungsbaus Frohheim während der Bauphase aufnehmen. In den Jahren 2037-2041 sind dann die Sanierungen von Bifang, Bannfeld und Säli vorgesehen. Über jedes dieser drei Sanierungsvorhaben werden Stadt- und Gemeinderat sowie die Oltnrer Bevölkerung separat zu befinden haben. Der Überbrückungscampus Zementi dient während all diesen Projekten als Ausweichstandort.

Zeitnah sollen zudem die Eckdaten für einen Schulhausneubau für die Primar- und Sekundarstufe in Olten im Quartier Zementi geklärt werden. Der geplante Neubau wird den Überbrückungscampus Zementi schrittweise entlasten. Nach dessen Eröffnung – im Sommer 2037 – kann das bestehende Schulhaus «Sek Zementi» (ehemaliges Verwaltungsgebäude Cementwerk Olten) zurückgegeben werden. Der Überbrückungscampus Zementi bleibt für die verbleibenden Sanierungen bis 2041 in Betrieb und wird anschliessend rückgebaut.

Zentraler Überbrückungscampus statt verschiedener Provisorien

Statt für jede der anstehenden Sanierungen separate Provisorien zu erstellen, setzt die Stadt auf das temporäre Schulareal Zementi. Dieses umfasst das bestehende Schulhaus «Sek Zementi» und den Überbrückungscampus Zementi. Daraus ergeben sich insbesondere schulische und organisatorische Vorteile.

Alle Kinder erhalten mit dem temporären Schulareal Zementi während der Sanierungsprojekte einen attraktiven, eingelebten Schulstandort. Auch wenn sie temporär an einem anderen Standort zur Schule gehen und sich längere Schulwege ergeben, kann mit der Trennung von Bauarbeiten und Schulbetrieb die Sicherheit gewährleistet werden und die Beeinträchtigung durch Lärm und Staub entfällt. Dies reduziert den Koordinationsaufwand erheblich und gewährleistet eine konstant hohe Qualität der Lernumgebung.

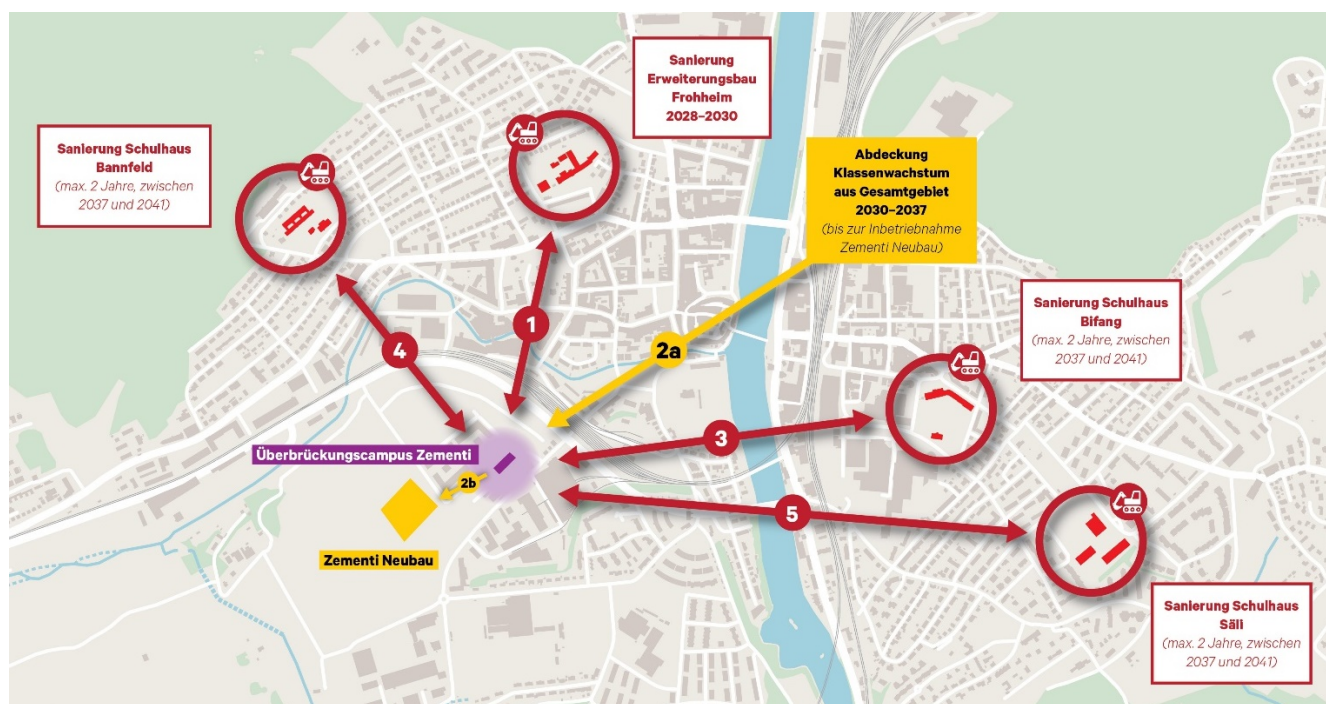
Zusätzlicher Schulraum für wachsende Schülerinnen- und Schülerzahlen

Der Überbrückungscampus Zementi ist nicht nur Ausweichstandort während der Sanierungen, sondern schafft gleichzeitig den zusätzlichen Schulraum, welchen die Stadt aufgrund der steigenden Schülerinnen- und Schülerzahlen dringend benötigt. Ohne den Campus wäre es nicht möglich, die «Schulraumstrategie 2045» umzusetzen, welche den Rahmen setzt, damit Olten auch in Zukunft über ausreichend und qualitativ hochwertigen Schulraum verfügt. Der Campus überbrückt dabei die Zeit, bis der geplante Schulhausneubau «Zementi Neubau» den zusätzlichen Bedarf dauerhaft abdeckt.

Wachsende Schülerinnen- und Schülerzahlen – auch in Zukunft

Die Schule Olten wächst kontinuierlich: Aktuell besuchen rund 1'750 Kinder und Jugendliche die städtischen Kindergärten, Primarschulen und die Sekundarschule. 2014 waren es noch rund 1'300 Schülerinnen und Schüler. In den letzten Jahren sind die Schülerinnen- und Schülerzahlen insgesamt im Rahmen der Prognosen aus dem Jahr 2017 gestiegen. Dabei blieb das Wachstum in der Primarschule etwas hinter den Erwartungen zurück, während es an der Sekundarschule die Prognose deutlich übertraf. Im Gegensatz zur gesamtschweizerischen Tendenz wird das Wachstum in Olten aufgrund der Attraktivität für Familien sowie der erwarteten Wohnbautätigkeit in den nächsten Jahren weitergehen. Bis 2039/40 wird ein weiteres Wachstum auf rund 1'870 Schülerinnen und Schüler erwartet, welches insbesondere die Schulanlagen auf der linken Stadtseite betrifft.

Die Schulraumstrategie 2045 federt das Risiko unvorhersehbarer demografischer Entwicklungen ab. Mit dem Überbrückungscampus Zementi verschafft sich die Stadt Handlungsspielraum und Zeit, um die Entwicklung der Kinderzahlen in den nächsten Jahren genauer zu beobachten, bevor der definitive Schulhausneubau «Zementi Neubau» dimensioniert wird.



Der Überbrückungscampus schlägt Brücken zu den erforderlichen Sanierungen und wachsenden Klassenzahlen.

B. *Projektanforderungen / Bestellung*

Besondere Herausforderungen der Bestellung

Die Projektentwicklung für den Überbrückungscampus Zementi ist von besonderen Rahmenbedingungen geprägt. Einerseits muss in kurzer Zeit zusätzlicher Schulraum geschaffen werden, andererseits soll dieser Raum über mindestens 15 Jahre funktionieren und gleichzeitig als provisorisches Bauwerk rückbaubar und weiterverwendbar sein. Diese Gratwanderung zwischen dauerhaftem Standard und temporärer Nutzung stellt hohe Anforderungen an Planung, Gestaltung und Betrieb.

Schnelle Bereitstellung von Schulraum

Die Stadt Olten sieht sich mit einem grossen zeitlichen Handlungsdruck konfrontiert. Da der Neubau einer regulären Schule vom Wettbewerbsentscheid bis zur Inbetriebnahme etwa sieben Jahre dauert, hat der Stadtrat die Bereitstellung von Ersatzräumen in einer komprimierten Projektdauer mit Bezug im Sommer 2028 beschlossen.

Baurechtliche Aspekte

Die Parkplatzfläche neben dem bestehendem Schulhaus «Sek Zementi» wurde vom Stadtrat als optimaler Standort bestimmt, weil sie bereits vollständig erschlossen, sofort nutzbar und frei von Altlasten ist. Sie bildet das Eingangstor zum Entwicklungsgebiet Olten SüdWest und ermöglicht eine Campuswirkung mit dem bestehenden Schulgebäude, womit Synergien in Betrieb und Betreuung entstehen. Das Provisorium weicht allerdings teilweise von den geltenden Sonderbauvorschriften ab. Dieses Spannungsfeld erfordert ein begründetes Ausnahmegesuch für die Nutzung und die Abweichung von den Baulinien. Entsprechende Voranfragen beim Gestaltungsbeirat und in der Baukommission sind platziert.

Modulares, rückbaubares und nachhaltiges Bauen

Um den Spagat zwischen kurzfristigem Provisorium und langfristigem Nutzen zu meistern, wird der Neubau als modularer Holz-Elementbau konzipiert. Diese Module können nach Ablauf der Nutzungszeit einzeln oder als Gesamtsystem demontiert und an einem anderen Standort wieder aufgebaut werden. Das Projekt sieht eine Schraubenfundation vor, die ohne Aushub und ohne Beton auskommt. Nachhaltigkeit spielt auch in weiteren Punkten eine zentrale Rolle: der Bau wird nach Minergie-ECO-Standard realisiert und mit einer Photovoltaikanlage bestückt.

Anforderungen an den Aussenraum

Das Grundstück bietet pro Klasse rund 475 m² nutzbare Aussenfläche. Die Anlage muss eine öffentliche Durchwegung gewährleisten und barrierefrei bleiben, damit sie ausserhalb der Schulzeiten als Begegnungsort für das Quartier dient. Das Konzept verlangt ein ökologisch hochwertiges Umfeld mit standortgerechter Vegetation, unversiegelten Flächen, Verschattungen und ausreichenden Abstellplätzen für Velos und Kickboards.

Pädagogische und funktionale Anforderungen

Neben den baulichen Vorgaben müssen die Räume pädagogische Anforderungen erfüllen. Der modular konzipierte Holzbau soll flexible Klassenzimmer und Multifunktionsräume bieten, die sich an unterschiedliche Unterrichtsformen und Altersstufen anpassen lassen. Der Betrieb verlangt helle, gut proportionierte Räume, die mit Gruppen- und Nebenräumen ergänzt werden und die Erschliessungsflächen als Lernlandschaften nutzbar machen. Eine spätere Umnutzung für Kindergarten- oder Primarschulklassen ist bei der Raumgestaltung zu berücksichtigen.

Fazit

Die Projektentwicklung vom Überbrückungscampus Zementi erfordert eine sorgfältige Abwägung zwischen schnellen, zeitlich beschränkten Lösungen und langfristigem Nutzen. Die planerischen Herausforderungen – knapper Raum, hohe Gestaltungsqualität, modulare

Rückbaubarkeit, Nachhaltigkeit und Integration in das Quartier – verlangen eine enge Abstimmung zwischen den Akteuren. Nur so kann der neue Schulcampus seinen Zweck erfüllen: schnell benötigten Schulraum bereitstellen, dabei aber eine hochwertige Lernumgebung schaffen, die den Campus Zementi als wertvolle Ergänzung des Stadtteils Olten SüdWest stärkt.

Schulraumbedarf

Aktuell werden an der Sekundarschule 25 Klassen geführt: 20 im Frohheim (ausgerichtet für 18 Klassen) und 5 im Schulhaus «Sek Zementi» (ausgerichtet für ca. 4 Klassen). Während der Sanierung des Erweiterungsbau Frohheim fällt dort eine Kapazität von 7 Klassen weg – zuzüglich Gruppen- und Fachräume, Werkräume, Bibliothek, Lehrpersonenbereiche und Turnhalle. Da die Prognosen auf Sekundarstufe bis 2030 ein Wachstum um weitere 2–4 Klassen zeigen, ergibt sich eine fehlende Kapazität von insgesamt 9–13 Klassen. Die Schulraumstrategie sieht deshalb vor, den Überbrückungscampus für 10 Klassen inkl. Fach- und Gruppenräume zu dimensionieren.

Diese Kapazität deckt die fünf geplanten Nutzungsphasen ab:

Phase	Zeitraum	Nutzung	Klassenanzahl
1	Ab 2028	Sanierung Erweiterungsbau Frohheim	7 Klassen + Wachstum 2–4 Klassen
2	2030–37	Abdeckung Klassenwachstum Sekundarschule sowie Primarschule Bifang/Kleinholz	5–6 Sek + 4 Primar
3	2037–41	Sanierung Bifang (gestaffelt)	10–11 Klassen, ggf. plus Kindergarten
4	2037–41	Sanierung Bannfeld (gestaffelt)	12 Klassen, ohne KiGa
5	2037–41	Sanierung Säli (gestaffelt, etappenweise)	7–10 Klassen

Der Überbrückungscampus muss verschiedenen Schulstufen (Primar- und Sekundarschule, allenfalls Kindergarten) dienen und ist daher multifunktional zu konzipieren. Die räumlichen Anforderungen leiten sich aus dem Lehrplan 21 sowie den gesetzlichen Vorgaben sowie Standards einer zeitgemässen Schule ab. Der Unterricht erfordert neben Klassenzimmern differenzierte Gruppen- und Fachräume sowie Aufenthaltsbereiche für Einzel- und Gruppenarbeit. Pro Geschoss sind gedeckte Aussen-Lern- und Pausenbereiche vorzusehen, die das knapp bemessene Areal ergänzen und als Lernorte nutzbar sind.

Daraus ergibt sich folgende Bestellung:

Raumtyp	Anzahl / Umfang	Bemerkung
Klassenzimmer	10	Sekundar- und Primarstufe, multifunktional nutzbar
Gruppenräume	5	Differenzierung, Förderangebote
Fachräume	3	Multifunktional, inkl. Materiallager

Raumtyp	Anzahl / Umfang	Bemerkung
Werken / Gestalten	1	Pflichtangebot Primar- und Sekundarschule; grundlegend für Berufsvorbereitung
Spezialräume Natur und Technik	1	Pflichtangebot Sekundarschule; grundlegend für Berufsvorbereitung
Bibliothek / Medienraum	1	
Versammlungsraum	1	Doppelnutzung als Musikraum
Tagesstrukturen / Mittagstisch	1	Inkl. Regenerierküche
Aussen-Lern- und Pausenräume	2	pro Geschoss, Gedeckt
Arbeits- und Aufenthaltsräume Lehrpersonen	1	Inkl. Schulleitung

Nicht im Überbrückungscampus Zementi vorgesehen sind Schulküchen und Sportanlagen. Für den Hauswirtschaftsunterricht werden die bestehenden Schulküchen im Frohheim, Hübeli und Säli genutzt; für den Turnunterricht werden die Klassen in die Hallen Kleinholz und Frohheim sowie in die Stadthalle disloziert.

C. *Sanierung der weiteren Schulanlagen*

Die älteren Schulanlagen Frohheim, Bifang, Bannfeld und Säli weisen einen baulichen Erneuerungsbedarf auf. Dies wird durch die in den Jahren 2021/22, durch das externe Beratungsbüro WIF Partner erstellten Gebäudegutachten bestätigt. Die Gutachten beurteilen den baulichen Zustand der einzelnen Objekte systematisch und zeigen anhand der ausgewiesenen Instandsetzungszeitpunkte beziehungsweise der Restnutzungsdauer einzelner Gebäudeteile, dass bei mehreren Anlagen ein umfassender Sanierungsbedarf besteht und einzelne Erneuerungen zeitlich bereits kurzfristig oder teilweise überfällig sind. Gleichzeitig ist festzuhalten, dass sich der Handlungsbedarf nicht auf bauliche Massnahmen beschränkt. Auch die betrieblichen und pädagogischen Anforderungen an einen zeitgemässen Schulbetrieb haben sich in den vergangenen Jahrzehnten wesentlich verändert. Neben der baulichen Erneuerung sind deshalb an allen Standorten auch funktionale und räumliche Anpassungen erforderlich.

Schulanlage Frohheim

Die Schulanlage Frohheim besteht aus dem Altbau von 1902 sowie dem Erweiterungsbau von 1937 und zählt damit zu den ältesten Schulstandorten der Stadt Olten. Die Zustandsbeurteilungen von WIF Partner weisen für beide Gebäudeteile einen deutlichen Erneuerungsbedarf aus. Beim Altbau bestehen insbesondere Defizite hinsichtlich Hindernisfreiheit, energetischer Qualität und im Umgang mit potenziell schadstoffhaltigen Baustoffen. Beim Erweiterungsbau werden vor allem Mängel in den Bereichen Energie, Sicherheit und Zugänglichkeit ausgewiesen; hierfür wird eine umfassende Gesamtsanierung als erforderlich beurteilt. Gerade mit Blick auf die bereits anstehende Sanierung des Erweiterungsbaus zeigt sich die Bedeutung der Schulraumstrategie 2045: Ohne vorgängig

bereitgestellten Ersatzraum kann die bauliche Erneuerung dieses Standorts nicht geordnet umgesetzt werden.

Schulanlage Bifang

Das Schulhaus Bifang wurde 1910 erstellt. Das Gutachten von WIF Partner attestiert dem Standort einen ausgeprägten Instandsetzungsbedarf. Gleichzeitig werden Defizite in den Bereichen Energie, Hindernisfreiheit und Schadstoffe ausgewiesen. Deshalb ist eine umfassende Totalsanierung angezeigt. Die Schulanlage Bifang entspricht auch funktional nicht mehr in allen Teilen den heutigen Anforderungen an einen zeitgemässen Schulbetrieb. Für die Schulraumstrategie 2045 ist dies wesentlich, weil auch am Standort Bifang mittelfristig grössere bauliche Eingriffe zu erwarten sind, für die ein Ausweichstandort erforderlich sein wird.

Schulanlage Bannfeld

Die Schulanlage Bannfeld stammt aus dem Jahr 1956. Die Zustandsanalyse von WIF Partner weist einen breit abgestützten Erneuerungsbedarf an Gebäudehülle, Innenausbau und technischen Anlagen aus. Zusätzlich werden Defizite in den Bereichen Energie, Sicherheit und Hindernisfreiheit festgehalten. Der Erneuerungsbedarf betrifft damit wesentliche Teile der Anlage. Entsprechend sind im Gutachten bereits konkrete Sanierungsetappen vorgesehen. Insgesamt ist die Schulanlage Bannfeld baulich sanierungsbedürftig und erfordert zudem funktionale Anpassungen an die heutigen pädagogischen Anforderungen. Auch dieser Standort ist deshalb in der Schulraumstrategie 2045 mitzudenken, weil die Stadt für künftige Erneuerungen rechtzeitig auf Ersatzflächen angewiesen ist.

Schulanlage Säli

Die Schulanlage Säli wurde 1968 erstellt und umfasst den Gemeinschaftstrakt sowie die beiden Klassentrakte 1 und 2. WIF Partner weist für den gesamten Standort einen substanziellen Erneuerungsbedarf aus. Trotz einzelner bereits erfolgter Teilsanierungen besteht weiterhin ein erheblicher Instandsetzungsbedarf. Im Gemeinschaftstrakt werden insbesondere Defizite bei der Hindernisfreiheit ausgewiesen. In den Klassentrakten bestehen vor allem energetische, funktionale und teilweise sicherheitsbezogene Defizite. Insgesamt ist auch die Schulanlage Säli als sanierungsbedürftig zu beurteilen und an die heutigen Anforderungen an Unterricht und Schulbetrieb anzupassen. Für die Schulraumstrategie 2045 ist dies insofern von Bedeutung, als sich der künftige Sanierungsbedarf nicht auf einen einzelnen Standort beschränkt, sondern mehrere Anlagen betrifft. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit eines zentral verfügbaren und flexibel nutzbaren Ausweichstandorts.

2. Projektentwicklung

D. Raumprogramm

Für die aus den Schülerzahlen abgeleiteten 10 Abteilungen wurde im Vorprojekt ein differenziertes Raumprogramm entwickelt. Dieses umfasst neben den eigentlichen Unterrichtsräumen sämtliche erforderlichen zudienenden Nutzungen und orientiert sich an den Anforderungen eines zeitgemässen Schulbetriebs. Die Flächen wurden auf Grundlage der SIA 416 ermittelt und weisen eine klare funktionale Gliederung auf.

Bezeichnung	Flächen SIA 416 [m²]
Klassenzimmer	702
Multifunktionsräume	584
Werken / Gestalten	371
Spezialräume	116

Musik / Bibliothek / Versammlung	213
Schulleitung / Lehrpersonen	231
Service / Lager / WC	289
Erschliessung / Lift / Verkehrsfläche	978
Mittagstisch / Tagesstruktur	185
Aussenzimmer	288
Total	3'957

E. Beschaffungsform

Die Entwicklung des Überbrückungscampus Zementi erfolgt unter ausserordentlichem Zeitdruck und unter definierten Zielvorgaben hinsichtlich Qualität, Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit. Vor diesem Hintergrund wurde die Wahl der Beschaffungsform als zentrales Instrument der Projektsteuerung frühzeitig geprüft.

Nach dem Beschluss des Stadtrats im August 2025, auf dem Parkplatz neben dem bestehenden Schulhaus «Sek Zementi» einen provisorischen Schulcampus für mindestens 15 Jahre zu realisieren, wurde eine grundlegende Abklärungsphase eingeleitet. Bestellt wurde ein qualitativ hochstehender, wirtschaftlicher und nachhaltiger Bau mit provisorischem Charakter, der im Sommer 2028 bezugsbereit sein soll.

Für die Art und Weise der Beschaffung stehen verschiedene Instrumente zur Verfügung. Als Vergabestelle ist es Aufgabe der Bauherrschaft, anhand der definierten Ziele jene Beschaffungsform zu wählen, mit der die gesetzten Ziele am zuverlässigsten erreicht werden können.

Die Anforderung der Bezugsbereitschaft im Sommer 2028 führte in Verbindung mit den submissionsrechtlichen Schwellenwerten zur Beschaffung mittels Gesamtleistungsauftrag. In einem weiteren Schritt wurde eine Abwägung zwischen einer Ausschreibung der Gesamtleistung gemäss Art. 18 BÖB/IVöB 2019 und einem Gesamtleistungswettbewerb gemäss Art. 22 BÖB/IVöB 2019 vorgenommen. Nach sorgfältiger Analyse erwies sich die erste Variante als zweckmässiger.

Das gewählte Modell bringt neben den Vorteilen auch Risiken mit sich. Insbesondere können ungenaue oder unvollständige Anforderungskataloge zu Nachtragsdiskussionen führen. Ebenso ist die Einarbeitung neuer Bedürfnisse nach der Auftragsvergabe in der Regel kostenintensiv. Das Nachtragsmanagement auf Seiten der Bauherrschaft ist entsprechend anspruchsvoll und ressourcenintensiv.

Zur Minimierung dieser Risiken wurde durch die Direktion Bau ein Planungsteam zusammengestellt. Dieses besteht aus der Gesamtleitung, wahrgenommen durch werk1 architekten und planer ag und Markstein AG, sowie aus spezialisierten Fachplanern in den Bereichen Geologie, Bauingenieurwesen, Holzbau, Haustechnik, Bauphysik, Landschaftsarchitektur und Kostenplanung. Dieses Team entwickelt das Projekt bis zu einem Planungsstand, auf dessen Basis eine präzise Leistungsbeschreibung für die Ausschreibung erstellt werden kann.

Dank dieser vertieften Vorarbeit werden die pädagogischen, betrieblichen, ökologischen und ökonomischen Anforderungen klar definiert. Der Totalunternehmer ist in der Folge verpflichtet, diese Qualitäten umzusetzen, kann jedoch gleichzeitig Planung und Ausführung effizient koordinieren. Das gewählte Vorgehen verbindet damit die Vorteile einer sorgfältigen Projektentwicklung mit der Effizienz einer späteren TU-Vergabe und schafft die Voraussetzung, den Schulcampus termingerecht und in der gewünschten Qualität zu realisieren.

F. *Gestaltungsbeirat / Baukommission*

Für das Entwicklungsgebiet Olten SüdWest ist der Gestaltungsbeirat seit 2018 in den Sonderbauvorschriften verankert. Der Stadtrat hat festgelegt, dass zur Sicherstellung einer hohen städtebaulichen und architektonischen Qualität ein entsprechendes Fachgremium eingesetzt wird, welches die Entwicklung des Quartiers begleitet. Sämtliche Bauprojekte im Perimeter sind diesem Gremium frühzeitig zur Beurteilung vorzulegen.

Der Gestaltungsbeirat setzt sich aus Mitgliedern der Direktion Bau sowie externen Fachpersonen aus den Bereichen Architektur, Städtebau und Landschaftsarchitektur zusammen. Seine Aufgabe besteht darin, Projekte mit besonderer städtebaulicher Bedeutung zu beurteilen, deren Einbettung in den Kontext zu überprüfen und Empfehlungen zur Weiterentwicklung abzugeben.

Das Vorprojekt Überbrückungscampus Zementi wurde dem Gestaltungsbeirat Anfangs 2026 vorgestellt. Das Gremium würdigte die gewählte städtebauliche Setzung sowie den architektonischen Ansatz grundsätzlich positiv. Insbesondere die klare Strukturierung des Ensembles, die Bezugnahme auf den Bestand sowie der gewählte Ausdruck als leichter Holzbau wurden als überzeugend beurteilt. Gleichzeitig wurden Hinweise zur Weiterentwicklung formuliert, insbesondere in Bezug auf die Ausgestaltung der Aussenräume, die Adressbildung sowie die Einbindung in den übergeordneten Kontext. Insgesamt wurde das Projekt als tragfähige Grundlage für die weitere Planung bestätigt.

Die positive Beurteilung durch den Gestaltungsbeirat bildete die Grundlage für die anschliessende Behandlung in der Baukommission. Ziel der Voranfrage war es, die grundsätzliche Bewilligungsfähigkeit des Projekts unter den gegebenen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zu klären.

Die Baukommission wurde im Rahmen dieser Voranfrage über das Projekt informiert. Die Rückmeldungen bestätigten die gewählte Projektstrategie im Grundsatz. Im Zentrum standen insbesondere drei Ausnahmegewilligungen im Zusammenhang mit den Vorgaben des Gestaltungsplans. Es sind die Nutzung, die Baulinie/Pflichtbaulinie und die Dachbegrünung. Für diese Abweichungen wurde eine grundsätzlich positive Beurteilung in Aussicht gestellt. Insgesamt kann festgehalten werden, dass das Projekt als bewilligungsfähig beurteilt wird und auf dieser Grundlage weitergeführt werden kann.

3. *Vorprojekt*

Im Vorprojekt wurde die städtebauliche Setzung als Ensemble aus zwei klar gefassten Baukörpern mit einem verbindenden Mitteltrakt entwickelt. Die Anlage reagiert bewusst auf die unterschiedlichen «Zeitschichten» des Areals und tritt in einen respektvollen Dialog mit dem bestehenden Schulgebäude «Sek Zementi», dem umgenutzten Verwaltungsbau der ehemaligen Portland Cement AG.

Die beiden dreigeschossigen Trakte orientieren sich am bestehenden Strassenraum und nehmen die Fluchten von Zementweg und Gründerstrasse auf. Der Mitteltrakt fungiert als Gelenk, adressbildender Haupteingang und innere Verteilschicht. Er bildet die räumliche Klammer des Ensembles und unterstützt die Ausbildung eines lesbaren Campusraums zwischen Sek Zementi und Überbrückungscampus Zementi. Trotz seines provisorischen Charakters wird das Gebäude als bewusst gesetzter Baustein innerhalb der Gesamtentwicklung des Areals wahrgenommen.

Das Raumprogramm ist in zwei dreigeschossigen Trakten organisiert, die in zweibündiger Struktur über mittige Korridore erschlossen werden. Diese klare Organisation ermöglicht eine wirtschaftliche Struktur bei gleichzeitig hoher funktionaler Qualität. Die Unterrichtsräume sind gleichmässig proportioniert und folgen einem wiederkehrenden Raster, das eine flexible Nutzung erlaubt. Querverlaufende, überbreite Stichgänge erschliessen Nebenräume, bringen zusätzlich Tageslicht in die Erschliessungszonen und schaffen informelle Aufenthaltsbereiche. Diese Aufweitungen dienen nicht nur der Erschliessung, sondern sind als Lernnischen und kommunikative Zonen konzipiert. Damit wird dem heutigen pädagogischen Verständnis Rechnung getragen, das Unterricht nicht ausschliesslich im Klassenzimmer, sondern auch in Zwischenräumen stattfinden lässt.

Gemäss Raumprogramm sind neben Regelklassenräumen auch Multifunktionsräume, Musik- und Versammlungsräume, Flächen für Mittagstisch und Tagesstruktur sowie differenzierte Service- und Nebenräume vorgesehen. Die funktionale Mischung innerhalb der Geschosse ermöglicht eine klare Orientierung und kurze Wege. Der Mitteltrakt übernimmt die Rolle der vertikalen und horizontalen Haupteerschliessung; beide Trakte sind eigenständig nutzbar, bleiben jedoch räumlich miteinander verbunden.

Gestalterisch wird ein pavillonhafter Ausdruck angestrebt. Die Baukörper erscheinen als leichte, präzise gesetzte Volumen, die sich in Massstab und Proportion an der schulischen Nutzung orientieren. Die Holztrakte werden von markanten Schmetterlingsdächern überspannt, die dem Ensemble eine klare Silhouette verleihen und gleichzeitig die Dachflächen optimal für die Photovoltaiknutzung ausrichten. Umlaufende Brüstungsbänder erzeugen eine feine horizontale Gliederung und lassen das Gebäude bei Dämmerung sanft leuchten. Horizontale Fensterbänder mit Holz-Metallrahmen strukturieren die Fassaden und gewährleisten eine gleichmässige natürliche Belichtung der Unterrichtsräume. Die Stirnseiten sind mit gewellten Faserzementplatten verkleidet, was dem Bau eine robuste, sachliche Erscheinung verleiht.

Obwohl es sich um ein befristetes Schulgebäude handelt, wird bewusst auf eine containerhafte Ästhetik verzichtet. Aussen tritt der Holzbau zurückhaltend und konstruktiv gefasst in Erscheinung; im Inneren bleibt die Holzstruktur teilweise sichtbar und vermittelt eine warme, angenehme Atmosphäre. Die Materialisierung ist langlebig, präzise gefügt und auf Wiederverwendbarkeit ausgelegt. Die Konstruktion folgt einem modularen Prinzip im Holz-Elementbau, wodurch Demontage und Wiederverwendung nach Ablauf der Nutzungsdauer technisch möglich bleiben. Das Gebäude soll sich für die Nutzenden wie ein vollwertiger Schulbau anfühlen – mit klaren Raumfolgen, guter Akustik, hoher Aufenthaltsqualität und robusten Oberflächen.

Die Schmetterlingsdächer sind als nicht begrünte Kaltdächer mit Trapezblech-Eindeckung konzipiert. Die Dachflächen werden weitgehend mit einer Photovoltaikanlage belegt; deren Realisierung ist als Contractor-Lösung vorgesehen. Damit wird der energetische Betrieb nachhaltig unterstützt, ohne die Rückbaubarkeit zu beeinträchtigen.

Die Haustechnikkonzeption folgt dem Grundsatz der Modularität und der technischen Einfachheit. Jeder Trakt wird über zwei reversible Luft-Wasser-Wärmepumpen versorgt, die bedarfsgerecht zugeschaltet werden können. Dieses System erlaubt eine flexible Anpassung an den tatsächlichen Energiebedarf und unterstützt gleichzeitig die Wiederverwendbarkeit der Anlagenteile. Die Wärmeabgabe erfolgt über Deckenstrahlplatten, teilweise akustisch aktiviert, wodurch sowohl thermischer Komfort als auch Raumakustik verbessert werden. Über die Umkehrfunktion kann im Sommer eine aktive Kühlung der Unterrichtsräume erfolgen. Ergänzend

sorgen auskragende Vordächer sowie eine kontrollierte Nachtauskühlung über geeignete Fenster und Oblichter für einen wirksamen sommerlichen Wärmeschutz.

Insgesamt verbindet das Vorprojekt die Anforderungen eines rückbaubaren Provisoriums mit der architektonischen und funktionalen Qualität eines dauerhaften Schulbaus. Der Überbrückungscampus Zementi versteht sich nicht als temporäre Notlösung, sondern als präzise geplantes, pädagogisch durchdachtes und konstruktiv nachhaltiges Gebäude, das einen vollwertigen Beitrag zur Schulraumversorgung der Stadt leistet.

Der Aussenraum bildet aufgrund der knappen Grundstücksverhältnisse einen wesentlichen Bestandteil des Vorprojekts. Die verfügbare Arealfläche ist für einen Schulstandort dieser Grössenordnung eng bemessen. Bereits die Bestellung zum Überbrückungscampus Zementi hält fest, dass die Anlage sehr kompakt organisiert werden muss. Ziel ist es, trotz beschränkter Fläche ein funktionales, robustes und schulisch nutzbares Aussenraumangebot zu schaffen.

Der Landschaftsarchitekt entwickelte aus den räumlichen Vorgaben ein Aussenraumkonzept, das die unterschiedlichen Teilflächen zu einem lesbaren Campusraum verbindet. Im direkten Umfeld des Gebäudes sind Ankunftsbereiche, befestigte Aufenthaltszonen, Aussenklassenzimmer sowie kleinteilige Aufenthaltsqualitäten vorgesehen. Die Veloparkierung wird entlang des Zementwegs angeordnet und bildet zugleich einen Filter zum Strassenraum. In der erweiterten Grünfläche werden Bewegungs- und Spielmöglichkeiten, Wege, modellierte Geländeformen, Pflanzungen und Aufenthaltsbereiche kombiniert. Dadurch entsteht nicht ein einzelner Pausenplatz, sondern eine Abfolge unterschiedlicher Aussenräume, welche den Schulbetrieb, die Orientierung und die Campusbildung unterstützen.

Die Aussenraumgestaltung folgt demselben Grundsatz wie das Gebäude: Sie ist pragmatisch, flächeneffizient und auf eine temporäre Nutzung ausgelegt, bietet aber dennoch eine hohe Aufenthaltsqualität. Die befestigten und begrünten Bereiche, die Aussenklassenzimmer sowie die Verbindung zur OeBA-Fläche schaffen zusätzliche Nutzungsangebote und tragen dazu bei, dass der Überbrückungscampus Zementi als zusammenhängender Schulstandort wahrgenommen wird.

Die Aussenräume leisten darüber hinaus einen Mehrwert für das Quartier. Da Teile der Infrastruktur ausserhalb der Schulzeiten der Bevölkerung zur Verfügung stehen, ergänzen sie das heutige Angebot an öffentlich nutzbaren Aufenthalts- und Begegnungsflächen und tragen zur Aufwertung sowie zur Identität des entstehenden Stadtteils Olten SüdWest bei.



Abbildung 1: Situation Campus Zementi



Abbildung 2: Grundriss Erdgeschoss



Abbildung 3: Grundriss 1. Obergeschoss

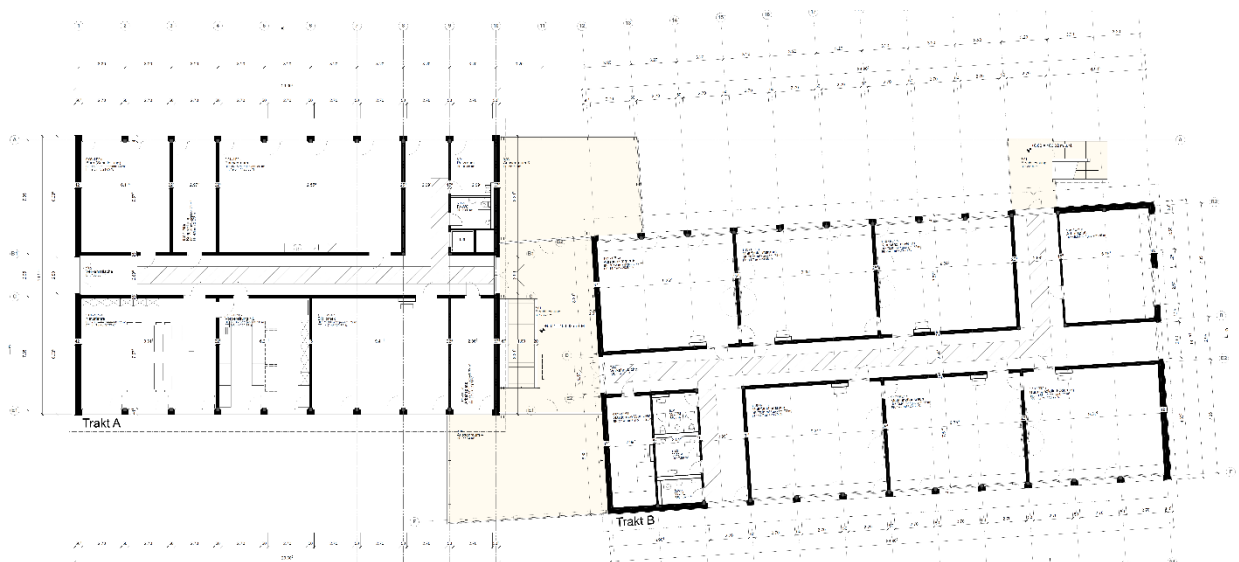


Abbildung 4: Grundriss 2. Obergeschoss



Abbildung 5: Dachaufsicht

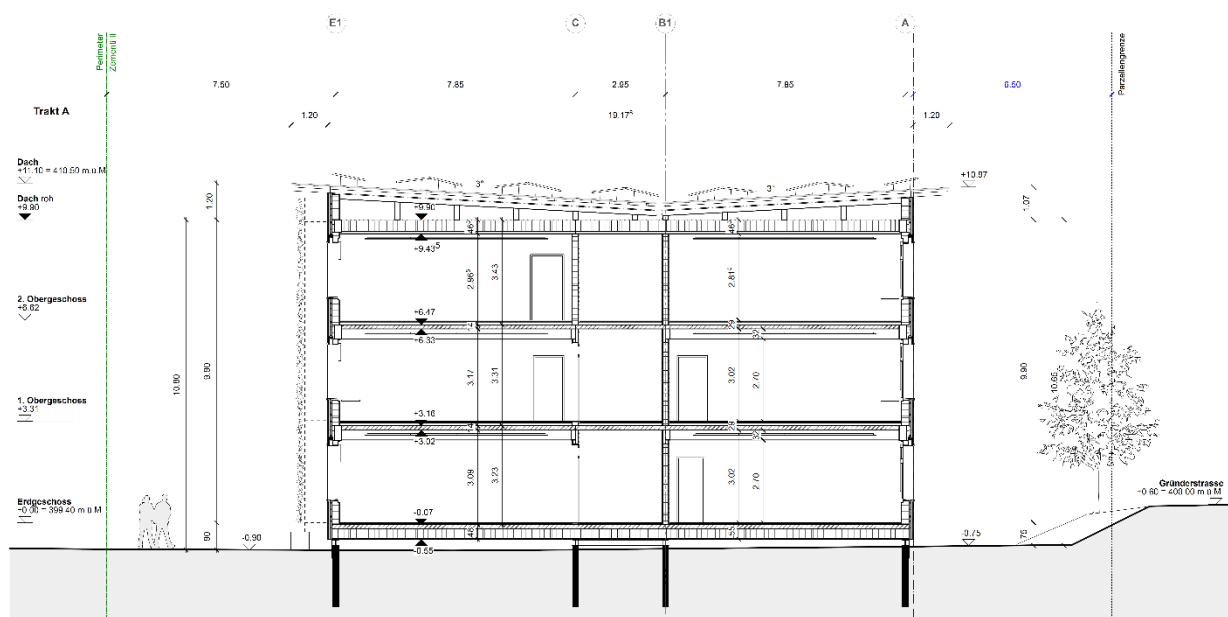


Abbildung 6: Querschnitt Trakt A

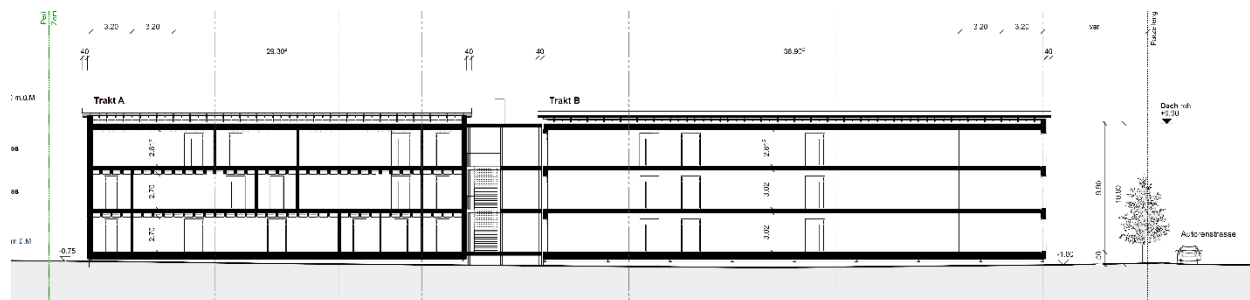


Abbildung 7: Längsschnitt



Abbildung 8: Visualisierung by VINN

4. Projektkosten

Im Finanzplan 2026-2032 sind unter dem Konto 2170.5040.013 für das Bauvorhaben folgende Mittel vorgesehen:

Jahr	Neubau Klassentrakt Sek 2170.5040.013 [Fr.]
2026	1'000'000.00
2027	7'000'000.00
2028	7'000'000.00
2029	0.00
Total	15'000'000.00

Mit den bereits freigegebenen Fr. 500'000.00 (Budgetbeschluss vom 23. November 2023) für die Submission und Erarbeitung des Vorprojektes ergibt sich eine Planungsvorgabe von Fr. 15'500'000.00.

Die Gesamtkosten des Projekts Campus Zementi beschränken sich nicht auf die Erstellung des Neubaus. Für eine vollständige finanzielle Betrachtung sind vielmehr sämtliche Aufwendungen zu berücksichtigen, die für die Realisierung, die Inbetriebnahme und den anschliessenden Betrieb des gesamten Campus erforderlich sind. Dazu zählen neben den eigentlichen Baukosten insbesondere die verschiedenen Erstausrüstungen, standortbezogene Kosten, betriebliche Folgekosten sowie Anpassungen im bestehenden Gebäude «Sek Zementi». Die nachstehende Übersicht zeigt die wesentlichen Kostenbestandteile und grenzt diese inhaltlich voneinander ab.

Pos.	Beschreibung	Zuordnung	Inhalt
1	Überbrückungscampus Zementi	Investition	Anlagekosten
2	Erstausstattung	Investition	Erstbeschaffung für Hauswartung, Reinigung, Unterhalt, ICT, Schulbetrieb, Mobiliar für den Schulbetrieb
3	Umgebung Campus Zementi	Investition	Umgebungsgestaltung Campus, Wegführung und funktionale Verknüpfung
4	Betriebliche Anpassungen Sek Zementi	Erfolgsrechnung einmalig	Bauliche Anpassungen im bestehenden Gebäude Anpassung Mobiliar
5	Betrieb Sek Zementi + Überbrückungscampus Zementi	Erfolgsrechnung wiederkehrend	Energie, Wasser, Reinigung, Pflege, Personal
6	Baurechtszins Überbrückungscampus Zementi	Investition	Nutzung des Standortes
7	Miete Sek Zementi	Erfolgsrechnung wiederkehrend	Mietkosten für das bestehende Schulhaus

G. *Erläuterung der einzelnen Kostenpositionen*

1. Neubau Überbrückungscampus Zementi II

Diese Position umfasst die Erstellungskosten des neuen Schulgebäudes. Darin enthalten sind namentlich Planung, Baukonstruktion, Gebäudetechnik und die projektbezogenen Nebenkosten. BKP 1, 2, (4), 5

2. Erstausstattung

Die Erstausstattung umfasst sämtliche einmaligen Beschaffungen, die für die Inbetriebnahme und den Betrieb des Überbrückungscampus Zementi erforderlich sind. Sie wird dem BKP 9 zugeordnet und bildet einen eigenständigen Kostenblock neben den Baukosten.

Sie beinhaltet die Ausstattung für Hauswartung, Reinigung und Unterhalt sowie die ICT-Grundausstattung, soweit diese nicht bereits im Neubau enthalten ist. Weiter umfasst sie die schulischen Erstbeschaffungen für Unterricht, Spezialräume, Lehrpersonenbereiche sowie Mittagstisch und Tagesstruktur. Grundlage bildet eine Inventarisierung, welche die Weiterverwendung bestehender Einrichtungen berücksichtigt.

Ein wesentlicher Bestandteil ist zudem die Möblierung, die sich nach den funktionalen Anforderungen der einzelnen Räume richtet und integraler Bestandteil des Nutzungskonzepts ist.

3. Umgebung Campus Zementi

Diese Position umfasst die Kosten für die Umgebungsgestaltung des Campus. Dazu gehören namentlich die Wegführung, funktionale Aussenräume sowie die räumliche und betriebliche Verknüpfung der Standorte. Für die Umgebung wurde eine Design-to-Cost Lösung erarbeitet. Gerade im Kontext eines Campus ist die Umgebung nicht bloss Ergänzung, sondern Teil der Gesamtfunktion. BKP 4

4. Betriebliche Anpassungen Sek Zementi

Diese Position umfasst die baulichen Anpassungen sowie den Austausch des Mobiliars im bestehenden Gebäude Sek Zementi. Inhaltlich handelt es sich nicht um Neubaukosten, sondern um Massnahmen im Bestand. Die anfallenden Kosten werden in der Erfolgsrechnung abgebildet und sind nicht Bestandteil vom Baukredit.

5. Betrieb Sek Zementi + Überbrückungscampus Zementi

Diese Position umfasst die wiederkehrenden Betriebskosten des künftigen Campus. Dazu gehören insbesondere Strom, Wärme, Wasser, Abwasser, Reinigung, Pflege und weitere laufende betriebliche Aufwendungen inklusive Personalkosten. Diese Kosten sind nicht Bestandteil vom Baukredit sondern Folgekosten, welche in der Erfolgsrechnung abgebildet werden.

6. Baurechtszins Überbrückungscampus Zementi

Der Baurechtszins bildet die standortbezogenen Kosten für die Nutzung des Areals Überbrückungscampus Zementi ab. Mit der Grundstückseigentümerin Terrana AG wurde ein Vertrag ausgearbeitet, der ab 01. Januar 2027 15 Jahre das Baurecht sichert. Diese Position erfordert einen separaten Kreditbeschluss durch das Parlament (fakultatives Referendum).

7. Miete Sek Zementi

Die Miete für Sek Zementi ist separat auszuweisen, weil sie nicht Teil der Erstellung des Neubaus ist, für den Betrieb des gesamten Campus aber finanziell relevant bleibt. Es handelt sich somit um wiederkehrende Betriebskosten. Der bestehende Mietvertrag läuft bis 2030. Mit dem Eigentümer wurde eine Verlängerung des Mietvertrages von 2031 bis 2037 ausgearbeitet. Diese Position ist nicht Bestandteil vom Baukredit.

Pos	Beschreibung	Investition	Erfolgsrechnung	Erfolgsrechnung einmalig	Ergänzung
1	Überbrückungs-campus Zementi	17'973'000.00			
2	Erstausrüstung	1'904'400.00			
2a	Gebäudeunterhalt	172'700.00			
2b	ICT	183'500.00			
2c	Schule	108'000.00			
2d	Mobiliar	1'440'200.00			
2e	Umzugsarbeiten	0.00			Frohheim
3	Umgebung	700'000.00			Design-to-Cost
4	Betriebliche Anpassungen Sek Zementi			172'500.00	
4a	Umbauarbeiten			76'800.00	
4b	Mobiliar			95'700.00	
5	Betrieb Sek Zementi + Überbrückungs-campus Zementi		345'958.00 Fr./a		15 resp. 11 a
5a	Lohnkosten		189'300.00 Fr./a		
5b	Überbrückungscampus Zementi: Gas/Strom/Wasser		138'477.00 Fr./a		Referenz SH Kleinholz
5c	Sek Zementi: Gas/Strom/Wasser		18'181.00 Fr./a		

6	Baurechtszins Überbrückungs- campus Zementi	1'200'000.00	80'000 Fr./a, Vertragsdauer 15 a
7	Miete Sek Zementi	1'444'800.00	Während 11 a
	2027 bis 2029	79'200.00	26'400 Fr./a
	2030 bis 2037	1'143'840.00	142'980 Fr./a
	Zusatzfläche, 450 m ²	221'760.00	20'160 Fr./a
Total		21'777'400.00	ca. 477'303.00 Fr./a
			172'504.00

Tabelle 1 Kostenübersicht inkl. MwSt.

H. Kostenschätzung Überbrückungscampus Zementi

Für eine möglichst hohe Kostensicherheit wurde die Kostenschätzung im Vorprojekt auf drei voneinander unabhängigen Ebenen erarbeitet. Die Kosten wurden einerseits durch das Fachplanerteam unter der Leitung des Architekten, andererseits durch ein spezialisiertes Büro für Bauökonomie ermittelt. Ergänzend erfolgte eine Plausibilisierung mittels keeValue. Die drei Berechnungsansätze wurden anschliessend miteinander verglichen und konsolidiert. Die daraus abgeleitete Kostenschätzung bildet die Grundlage für die nachfolgend ausgewiesenen Projektkosten inkl. MwSt..

BKP 0	Grundstück	Fr.	77'500.00
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	Fr.	366'500.00
BKP 2	Gebäude	Fr.	15'312'100.00
BKP 4	Umgebungsarbeiten	Fr.	201'000.00
BKP 5	Baunebenkosten	Fr.	627'600.00
BKP 8	TU-Honorar	Fr.	496'300.00
BKP 9	Ausstattung	Fr.	392'000.00
Zwischentotal		Fr.	17'473'000.00
Reserve		Fr.	500'000.00
Total Investitionen		Fr.	17'973'000.00

Tabelle 2: Kostenschätzung Überbrückungscampus Zementi

I. Kostenstand nach Abschluss der SIA-Phase 31

Nach Abschluss des Vorprojektes sowie den Leistungen bis zur Volksabstimmung wird das Konto 2170.5040.013 mit Fr. 600'000.00 belastet sein. Diese Kosten sind auch Bestandteil der Anlagekosten.

J. Kostenschätzung der Anlagekosten

Der Kreditantrag beinhalten die Anlagekosten (BKP 0-9). Diese setzen sich folgendermassen zusammen:

Pos.	Beschreibung	Investition	Erfolgsrechnung	Erfolgsrechnung einmalig	Ergänzung
1	Überbrückungscamp us Zementi	17'973'000.00			
2	Erstausstattung	1'904'400.00			
2a	Gebäudeunterhalt	172'700.00			
2b	ICT	183'500.00			
2c	Schule	108'000.00			
2d	Mobiliar	1'440'200.00			
2e	Umzugsarbeiten	0.00			Frohheim
3	Umgebung	700'000.00			Design-to-Cost
6	Baurechtszins Überbrückungscamp us Zementi	1'200'000.00			80'000 Fr./a, Vertragsdauer 15 a
Total		21'777'400.00			

Tabelle 3: Kostenschätzung der Anlagekosten

Die Kostengenauigkeit beträgt im aktuellen Projektstand + / - 15%

- 15 %	Kostenschätzung der Anlagekosten [Fr.]	+ 15 %
17'490'790.00	20'577'400.00 (ohne Baurechtszins)	23'664'010
1'200'000.00 (Baurechtszins)	1'200'000.00 (Baurechtszins)	1'200'000.00 (Baurechtszins)
18'690'790.00		24'864'010.00

K. Auswirkung auf die Erfolgsrechnung

L. Kostenentwicklung

Die Abweichung der Projektkosten gegenüber dem Finanzplan 2026–2032 ist im Wesentlichen auf den Zeitpunkt der Budgetierung sowie die seither erfolgte Konkretisierung des Projekts zurückzuführen.

Ursprünglich war vorgesehen, den zusätzlichen Bedarf über Massnahmen am Standort Frohheim abzudecken. Eine entsprechende Machbarkeitsstudie zeigte jedoch die Grenzen dieser Lösung auf. Vor diesem Hintergrund beschloss der Stadtrat am 25. August 2025, den erforderlichen temporären Schulraum auf dem Areal Olten SüdWest raschmöglichst zu planen und bis zur Abstimmungsreife zu führen.

Als fachliche Grundlage für diesen Strategiewechsel erarbeitete die Direktion Bildung und Sport gemeinsam mit der Eckhaus AG eine Standortstrategie, welche den Schulcampus Zementi als zentrale Massnahme vorsieht. Ziel ist es, den akuten Bedarf zu decken und gleichzeitig die notwendige Flexibilität für zukünftige Sanierungen sicherzustellen.

Im Rahmen des Budgetprozesses 2026 lagen noch keine Vorprojektunterlagen für den Schulcampus Zementi vor. Entsprechend mussten die Investitionen im Finanzplan auf Annahmen und Grobkostenschätzungen der im Jahr 2023 durchgeführten Machbarkeitsstudie abgestützt werden, ohne dass Raumprogramm, Bauweise, Standortanforderungen und Projektumfang bereits definiert waren.

Erst mit dem nun vorliegenden Vorprojekt liegt eine konkret ausgearbeitete und abgestimmte Projektdefinition vor. Kostenpositionen, die im Finanzplan mangels Projektdefinition lediglich pauschal oder unter anderen Annahmen berücksichtigt werden konnten, werden erstmals differenziert ausgewiesen und korrekt abgegrenzt. Die heutige Abweichung ist daher eine Anpassung an einen präzisierten Projektstand.

Im Sinne einer Einheit der Materie und des Teilungsverbotes sind auch die Rückbaukosten mitzubetrachten, da das Gebäude gemäss Vereinbarung nach 15 Jahren zurückgebaut werden muss. Die Kosten für den Rückbau betragen nach ersten Schätzungen 3.46 Mio. Franken.

Die Baurechtszinsen stellen laufende Betriebskosten dar und sind nicht bei den Abschreibungen aus der Investition zu berücksichtigen. Aufgrund der begrenzten Nutzdauer wird der Gebäudeteil nicht auf 33 Jahre abgeschrieben, sondern über die vereinbarte Nutzdauer. Für die Kosten der Instandhaltung wird für die ersten 3 Jahre kein Betrag eingesetzt, ab dem 3. Jahr sollen Kosten von 0.55% der Gebäudekosten eingerechnet werden.

Anlagekosten inkl. Baurechtszins und Rückbau	25'237'400				
davon:	ND		Abschr. %		
Baurechtszins kummuliert (via Erfolgsrechnung)	1'200'000				
Hülle / Gebäude, Umgebung	18'673'000		15	6.67	
Rückbaukosten (Rückstellung für Rückbau)	3'460'000		15	6.67	
Ausstattung	1'904'400		8	12.50	
Fläche m ²	3957				
Jahre	1	2	3	4	5
Instandhaltung Gebäude (o. Ausstattung) 0.55 % ab Jahr 3				103	103
Baurechtszins	80	80	80	80	80
Betriebliche Anpassung	173				
Betriebskosten	346	346	346	346	346
Abschreibung Hülle	1'245	1'245	1'245	1'245	1'245
kalk. Zinskosten Hülle (1.5 % v. 1/2 AW)	140	140	140	140	140
Abschreibungen Ausstattung	238	238	238	238	238
kalk. Zinskosten Ausstattung 1.5 % v. 1/2 AW	14	14	14	14	14
Jährliche Belastung der Erfolgsrechnung	2'236	2'063	2'063	2'166	2'166
Jährlicher Liquiditätsbedarf	753	580	580	683	683

Zur Finanzierung der jährlichen Belastung der Erfolgsrechnung werden jährlich 2.9 Steuerpunkte benötigt. Basis für die Berechnung ist der adjustierte Steuerertrag des Jahres 2026.

M. Plausibilisierung Wirtschaftlichkeit

Die Wirtschaftlichkeit des Projekts Überbrückungscampus Zementi ist nicht isoliert anhand der absoluten Investitionssumme zu beurteilen, sondern im Verhältnis zur bestellten Leistung, zur Nutzungsdauer und zur strategischen Funktion innerhalb der Schulraumstrategie 2045. Der Überbrückungscampus Zementi ist nicht als kurzfristiges Containerprovisorium konzipiert, sondern als qualitativ hochwertiges, temporäres Schulgebäude mit einer vorgesehenen Nutzungsdauer von mindestens 15 Jahren. Er muss während dieser Zeit unterschiedlichen Nutzungen, Schulstufen und Sanierungsphasen dienen und gleichzeitig einen zeitgemässen Schulbetrieb ermöglichen.

Bereits an der Stadtratssitzung vom 25. August 2025 wurde im Bericht und Antrag zur Schulraumplanung festgehalten, dass für ein hochwertiges Provisorium mit einer Fläche von rund 3'000 m² mit Kosten von rund Fr. 15 Mio. zu rechnen ist. Diese Einschätzung basierte auf Vergleichsobjekten, die teilweise dem damaligen Bericht und Antrag beigelegt waren. Im Rahmen der weiteren Projektentwicklung wurde das Raumprogramm konkretisiert und mit den Nutzerinnen und Nutzern abgestimmt. Dabei zeigte sich, dass die für den Betrieb erforderliche Fläche höher ausfällt als ursprünglich angenommen. Das Vorprojekt weist nun eine Geschossfläche von rund 3'957 m² aus. Wird die ursprüngliche Kostengrundlage proportional auf diese Fläche übertragen, bestätigt sich, dass die nun ausgewiesenen Kosten in einer nachvollziehbaren Grössenordnung liegen.

Diese Einschätzung wird durch die zusätzliche Plausibilisierung gestützt. Einerseits wurde das Projekt mit der Software keeValue überprüft. Diese ordnet die Gebäudekosten anhand vergleichbarer realisierter Schulbauten ein und zeigt, dass sich das Projekt im marktüblichen Rahmen bewegt. Andererseits bestätigt auch die unabhängige Schätzung des Büros für Bauökonomie, dass die ermittelten Kosten grundsätzlich plausibel sind. Die verschiedenen Berechnungsansätze führen somit nicht zu widersprüchlichen Ergebnissen, sondern stützen die Grössenordnung der vorliegenden Kostenschätzung.

Die Investition ist im Kontext der Aufgabe zu beurteilen, welche der Überbrückungscampus Zementi für die Stadt übernimmt. Er ist eine Kerninvestition in die Schulraumstrategie 2045 und schafft die Voraussetzung, die anstehenden Sanierungen der Schulanlagen Frohheim, Bifang, Bannfeld und Säli geordnet umzusetzen. Gleichzeitig deckt er den kurzfristigen Mehrbedarf an Schulraum ab und verschafft der Stadt Handlungsspielraum bis zur Realisierung einer langfristigen Schulraumlösung.

Das Projekt bewegt sich bewusst im Spannungsfeld zwischen temporärer Nutzung und dauerhaftem Qualitätsanspruch. Einerseits soll das Gebäude rückbaubar und wiederverwendbar sein; andererseits muss es über 15 Jahre hinweg als vollwertiger Schulstandort funktionieren. Diese Anforderungen führen zwangsläufig zu einem höheren Standard als bei einer einfachen Containerlösung. Sie sind jedoch sachlich begründet: Schülerinnen und Schüler, Lehrpersonen und Betreuungspersonen sollen während der langen Nutzungsdauer nicht in einer Behelfslösung unterrichtet und betreut werden, sondern in einem schulisch und betrieblich angemessenen Umfeld.

N. Rückbau und Verwertung

Der Überbrückungscampus Zementi wird als zeitlich befristete Schulanlage erstellt. Die Investition ist auf eine Nutzungsdauer von mindestens 15 Jahren ausgelegt. Buchhalterisch wird das Gebäude während dieser Nutzungsdauer abgeschrieben. Nach Ablauf der Erstnutzung ist deshalb von keinem verbleibenden Restbuchwert auszugehen. Davon zu unterscheiden ist die vertragliche Verpflichtung gegenüber der Grundeigentümerschaft, das Grundstück nach Ablauf

der Nutzungsdauer wieder in den ursprünglichen beziehungsweise vertraglich vereinbarten Zustand zurückzuführen.

Im Rahmen des Vorprojektes wurden die mutmasslichen Rückbaukosten, soweit dies aus heutiger Sicht möglich ist, abgeschätzt. Berücksichtigt wurden die Demontage des Innenausbaus und der Installationen, der Rückbau der Holzbauteile der beiden Trakte, der Rückbau des Stahlbaus beim Verbindungstrakt und Treppenturm, der Abtransport, der Rückbau der Schraubfundation und der Werkleitungen sowie die teilweise Wiederherstellung der Umgebung und der Belagsflächen. Eine zukünftige Teuerung sowie allfällige Lagerkosten sind in dieser Schätzung nicht berücksichtigt.

Für den Rückbau ergeben sich nach heutigem Preisstand folgende Kosten:

Position		Betrag inkl. MwSt.
Rückbau Holzbau	Fr.	2'500'000.00
Rückbau Stahlbau	Fr.	180'000.00
Rückbau Werkleitungen	Fr.	150'000.00
Rückbau Umgebung	Fr.	200'000.00
Belagsarbeiten	Fr.	430'000.00
Total Rückbaukosten	Fr.	3'460'000.00

Die Rückbaukosten stehen nicht im Zusammenhang mit der Erstellung des Gebäudes im engeren Sinn, sind jedoch eine direkte Folge der zeitlich befristeten Nutzung des Grundstücks. Aus Gründen der vollständigen finanziellen Darstellung werden sie deshalb dem Gemeindeparlament und den Stimmberechtigten transparent ausgewiesen und zur Bewilligung vorgelegt.

Gleichzeitig ist festzuhalten, dass diese Kosten aus heutiger Sicht nicht zwingend einem Nettoaufwand in gleicher Höhe entsprechen müssen. Der Überbrückungscampus Zementi ist bewusst als rückbaubares und wiederverwendbares Gebäude konzipiert. Die Wahl eines Holz-Elementbaus, die demontierbaren Verbindungsdetails, die Schraubfundation sowie die klare Aufteilung in zwei eigenständig funktionierende Trakte dienen nicht nur der Nachhaltigkeit, sondern erhöhen auch die spätere Verwertbarkeit des Gebäudes.

Die Aufteilung in zwei Trakte ist dabei von besonderer Bedeutung. Eine spätere Weitergabe oder Wiederverwendung muss nicht zwingend als gesamtes Gebäude erfolgen. Die beiden Trakte können, mit entsprechenden Anpassungen bei Erschliessung und Versorgung, auch einzeln weiterverwendet oder veräussert werden. Damit erhöht sich die Wahrscheinlichkeit, nach Ablauf der Erstnutzung eine wirtschaftlich sinnvolle Anschlusslösung zu finden.

Nach heutiger Markteinschätzung ist davon auszugehen, dass rückbaubare Holz-Elementbauten mit schulischer oder öffentlicher Nutzung auch künftig nachgefragt sein werden. Provisorische Schulräume, temporäre Verwaltungsnutzungen oder Übergangslösungen bei Sanierungen werden weiterhin benötigt. Es ist deshalb realistisch, dass die Rückbaukosten durch einen Verkauf oder eine Wiederverwendung des Gebäudes kompensiert werden können. Je nach Marktlage ist auch ein positiver Verwertungserlös nicht ausgeschlossen.

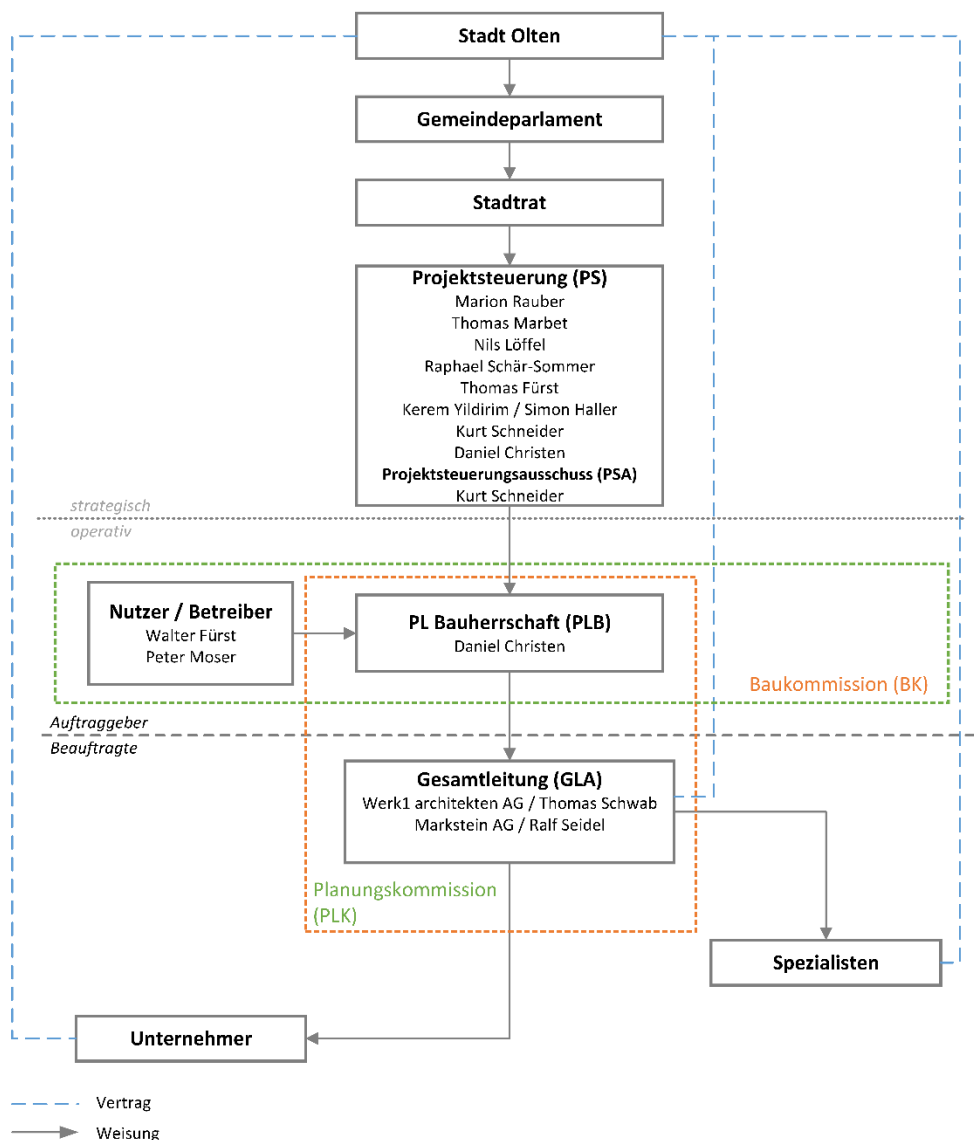
Da ein späterer Verkauf oder eine konkrete Anschlussnutzung zum heutigen Zeitpunkt jedoch nicht verbindlich zugesichert werden kann, wird ein allfälliger Verwertungserlös nicht vom ausgewiesenen Rückbauaufwand abgezogen. Die Rückbaukosten werden daher brutto dargestellt. Die finanzielle Entlastung durch eine spätere Verwertung bleibt als Chance bestehen, wird aber im vorliegenden Kreditantrag nicht vorausgesetzt.

5. Projektorganisation

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

Die Nutzerbedürfnisse werden durch die Arbeitsgruppe Nutzer vertreten. Als verbindliches Dokument für die Projektierungsphase dient ein Projekthandbuch und ein Betriebskonzept, das mit dieser Arbeitsgruppe erarbeitet wurde.

Die nachfolgend dargestellte Projektorganisation übt ihre Tätigkeit bis zur Vergabe an den Totalunternehmer aus. Anschliessend wird das Organigramm an das TU-Modell angepasst.



6. Weiteres Vorgehen und Termine

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

Meilensteine (Inhalt)	Termin
Geschäft im Parlament	25. Juni 2026
Genehmigung Baukredit (Volksabstimmung)	27. September 2026
SIA-Phase 32 bis 52	3. Quartal 2026 bis 2. Quartal 2028
Schlüsselübergabe	03. Juli 2028
Schulstart	14. August 2028

Nach einer positiven Volksabstimmung wird das Projekt bis März 2027 finalisiert. In dieser Phase wird das Vorprojekt durch die Planer weiterentwickelt, präzisiert und in jene Form überführt, die für eine qualitätssichernde TU-Submission erforderlich ist. Gleichzeitig werden sämtliche Ausschreibungsunterlagen erstellt und abgestimmt, sodass die Publikation der Submissionsdokumente im März 2027 auf simap.ch erfolgen kann. Anschliessend folgt die Offertphase; die Angebote der Totalunternehmer werden bis Ende April 2027 erwartet. Darauf aufbauend werden die Angebote geprüft und der Vergabeantrag erarbeitet, damit der Stadtrat den Zuschlag bis Mai 2027 erteilen kann. Nach erfolgter Zuschlagsverfügung übernimmt der Totalunternehmer die weitere Planung, Produktion und Ausführung. Zur Sicherung der Projektqualität und zur Wahrung der Interessen der Bauherrschaft ist vorgesehen, dass der Projektverfasser den weiteren Prozess auch nach der Submission in einer begleitenden Rolle unterstützt und die Bauherrschaft fachlich weiter begleitet.

Nr.	Vorgang	Zeitpunkt	2026												2027												2028											
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Campus Zementi																																					
	Geschäft im Gemeindeparlament	25.06.2026																																				
	Volksabstimmung Baukredit	27.09.2026																																				
	Finalisierung Projekt / TU Submission																																					
	Publikation Simap																																					
	Offertphase																																					
	Angebotseingabe																																					
	Vergabeantrag																																					
	Vergabe durch Stadtrat																																					
	Planung/Produktion/Ausführung																																					
	Schlüsselübergabe	03.07.2028																																				
	Schulstart	14.08.2028																																				

7. Fazit

Mit dem Projekt Überbrückungscampus Zementi liegt ein sorgfältig entwickeltes und abgestütztes Vorhaben vor, das eine zentrale Herausforderung der Stadt Olten adressiert: die Sicherstellung von ausreichend und qualitativ hochwertigem Schulraum unter hohem Zeitdruck und bei gleichzeitig anstehendem Sanierungsbedarf an mehreren Schulstandorten.

Der Überbrückungscampus Zementi ist ein wesentlicher Baustein der Schulraumstrategie 2045. Er ermöglicht es, die anstehenden Sanierungen der Schulanlagen Frohheim, Bifang, Bannfeld und Säli geordnet und ohne Einschränkung des Schulbetriebs umzusetzen. Gleichzeitig schafft er die notwendige Flexibilität, um auf die weiterhin steigenden Schülerinnen- und Schülerzahlen reagieren zu können. Ohne diese zentrale Zwischenlösung wäre es nicht möglich, die

«Schulraumstrategie 2045» umzusetzen, welche den Rahmen setzt, damit Olten auch in Zukunft über ausreichend und qualitativ hochwertigen Schulraum verfügt.

Das vorliegende Vorprojekt zeigt auf, dass es möglich ist, ein temporär betriebenes Schulgebäude zu realisieren, das den Anforderungen an einen zeitgemässen Schulbetrieb in vollem Umfang gerecht wird. Die gewählte Bauweise als modularer Holz-Elementbau erlaubt eine schnelle Erstellung, gewährleistet eine hohe architektonische und funktionale Qualität und stellt gleichzeitig die Rückbaubarkeit sowie die Wiederverwendbarkeit der Bauteile sicher. Damit verbindet das Projekt die Anforderungen an eine temporäre Nutzung mit einem nachhaltigen Umgang mit Ressourcen.

Die Kosten wurden im Vorprojekt auf einer fundierten Grundlage ermittelt und durch unabhängige Verfahren überprüft. Die Plausibilisierung zeigt, dass sich das Projekt im Vergleich zu ähnlichen Schulbauten im üblichen Rahmen bewegt und die Kosten in einem ausgewogenen Verhältnis zur gebotenen Qualität stehen. Die gewählte Beschaffungsform trägt dazu bei, Termin- und Kostensicherheit in der weiteren Umsetzung zu gewährleisten.

Mit dem Standort am heutigen Parkplatz neben dem bestehenden Schulhaus Sek Zementi wird zudem eine städtebaulich sinnvolle Lösung realisiert. Es entsteht ein funktionaler Schulcampus mit klaren Strukturen, kurzen Wegen und einem qualitativ hochwertigen Aussenraum, der sowohl dem Schulbetrieb als auch dem Quartier dient.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass der Überbrückungscampus Zementi eine zweckmässige, wirtschaftlich vertretbare und strategisch notwendige Investition darstellt. Er schafft die Voraussetzungen, um die Schulraumversorgung der Stadt Olten langfristig sicherzustellen und gleichzeitig die geplanten Sanierungen geordnet umzusetzen. Der beantragte Verpflichtungskredit ist damit fachlich begründet und aus gesamtstädtischer Sicht erforderlich.

8. Zusammenhang mit dem Projekt zur Gesamtsanierung Erweiterungsbau Schulanlage Frohheim

Das Projekt steht in einem Zusammenhang mit dem Projekt zur Gesamtsanierung Erweiterungsbau Schulanlage Frohheim. Zu Beginn dient der Überbrückungscampus Zementi neben dem erforderlichen Schulraum für das SuS-Wachstum auch als Provisorium für die Sanierung des Erweiterungsbaus Frohheim für die während der Bauzeit wegfallenden Schul- und Fachräume. Die beiden Vorlagen sind deshalb sachlich aufeinander abgestimmt. Eine Ablehnung des Antrages für den Verpflichtungskredit „Gesamtsanierung Erweiterungsbau Schulanlage Frohheim“ als ersten Schritt der anstehenden Sanierungen von Schulbauten hätte zur Folge, dass zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme des Überbrückungscampus nicht alle Schulräume besetzt sind.

9. Aktenverzeichnis

- A1 Dossier mit Plänen
- A2 Kostenschätzung

Beschlüsse:

I.

1. Der Kredit von Fr. 24'037'400.00 (inkl. MwSt.; Kostenangaben + / - 15 %) zur Projektierung und Ausführung des Überbrückungscampus Zementi sowie der jährlich wiederkehrende Kredit von Fr. 80'000.00 für die Finanzierung des Baurechts werden bewilligt.
2. Eine allfällige Bauteuerung zu Ziff I.1 nach dem Baupreisindex Hochbau, Espace Mittelland vom Oktober 2025, Stand 115.3 Punkte / Basis Oktober 2020 des Bundesamtes für Statistik, gilt als mitbewilligt.
3. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

II.

Ziff I.1. untersteht dem obligatorischen Referendum.

NAMENS DES STADTRATES VON OLTEN

Der Stadtpräsident

Der Stadtschreiber a.i.



Thomas Marbet



Markus Dietler