

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES STADTRATES

Gesamtsanierung Erweiterungsbau Schulanlage Frohheim / Beschluss Baukredit

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

1. Ausgangslage

Der Erweiterungsbau Frohheim ist über 90 Jahre alt und muss umfassend saniert werden. Der Sanierungsbedarf bezieht sich auf ökologische, sicherheitsbezogene und pädagogische Vorgaben und Normen. Das Gebäude ist architektonisch bedeutend und schützenswert.

Während dieser Sanierung fallen für rund 2 Jahre sämtliche Unterrichtsräume, verschiedene Fach- und Gruppenräume, eine Turnhalle, Arbeits- und Pausenbereiche für Lehrpersonen, eine Aula, eine Bibliothek sowie verschiedene Material-, Lager- und Technikräume weg.

Als Ersatzstandort für den Schulbetrieb der Sekundarschule soll gemäss Schulraumstrategie 2045 der Überbrückungscampus Zementi dienen.

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 Oltner 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 Oltnen Bevölkerung separat zu befinden haben. Der Überbrückungscampus Zementi dient während all diesen Projekten als Ausweichstandort. Nach Abschluss der Sanierungen erfolgt der Rückbau des Überbrückungscampus Zementi.

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 ca. 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. Neben schulischen und organisatorischen Vorteilen verspricht die koordinierte Lösung, auch finanzielle Vorteile gegenüber separaten Provisorien für jede Sanierung.

Alle Kinder erhalten mit dem temporären Schulareal Zementi während der Sanierungsprojekte einen attraktiven, eingelebten Schulstandort. Mit der Trennung von Bauarbeiten und Schulbetrieb kann auch 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.

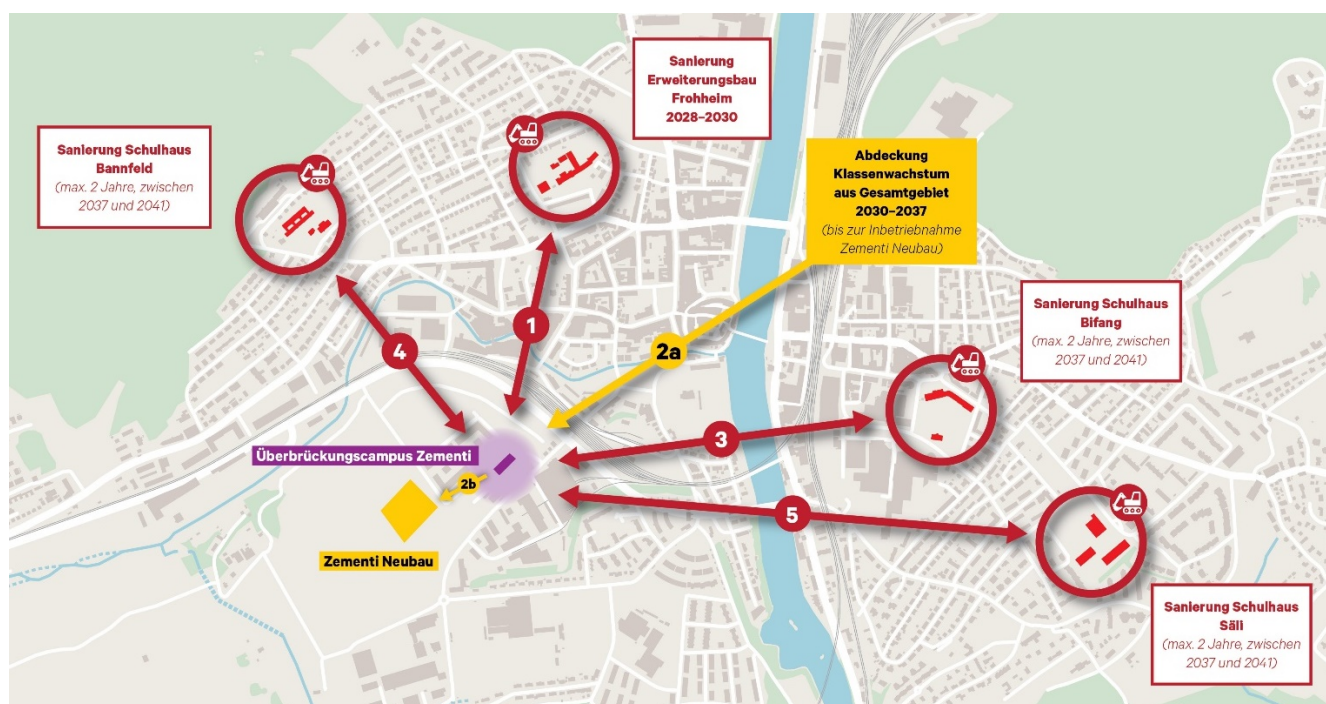
Zusätzlicher Schulraum für wachsende Schülerinnen- und Schülerzahlen

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 dem zusätzlichen Bedarf aus dem Klassenwachstum.

B. Projektanforderungen

Die Sanierung des Erweiterungsbaus Frohheim soll die heutigen baulichen Richtlinien und Standards für Sicherheit, ökologische Aspekte sowie pädagogische Anforderungen erfüllen.

Der Erweiterungsbau Frohheim wurde für eine Schulorganisation konzipiert, die sich seither grundlegend verändert hat. Individualisierung, integrative Förderung und kompetenzorientierter Unterricht nach Lehrplan 21 stellen andere Anforderungen an Schulbetrieb, Raumorganisation und Ausstattung, als sie der bestehende Bau bietet. Die Sanierung schafft die Voraussetzungen, um diesen Anforderungen dauerhaft zu entsprechen.

Die Erschliessungsflächen sollen pädagogisch nutzbar gemacht, der Singsaal für grössere Versammlungen ausgerüstet und die Dachterrasse als Aussenraum erschlossen werden. Die Fachräume für Natur und Technik, die vor über 50 Jahren eingerichtet wurden, sollen auf die aktuellen pädagogischen und sicherheitsrelevanten Standards gebracht werden.

C. Gebäudezustand

Die Gebäudehülle weist erhebliche Defizite auf. Die Fassade ist unzureichend gedämmt, was zu hohen Energieverlusten und entsprechend hohen Betriebskosten führt. Gleichzeitig genügt der bauliche Wärmeschutz den heutigen Anforderungen nicht mehr.

Auch in konstruktiver und sicherheitstechnischer Hinsicht besteht erheblicher Handlungsbedarf. Das Tragwerk stammt aus einer Zeit, in der die heutigen Anforderungen an die Erdbebensicherheit noch nicht galten. Für den Klassentrakt und den Mittelbau sind deshalb bauliche Massnahmen erforderlich. Ebenso verlangt der Brandschutz substanzielle Eingriffe, damit das Gebäude den heutigen Vorschriften entspricht und die vorgesehene schulische Nutzung langfristig gesichert werden kann. Darüber hinaus ist das Gebäude nicht barrierefrei erschlossen; die hindernisfreie Zugänglichkeit muss daher im Rahmen der Sanierung hergestellt werden.

Auch die haustechnischen und infrastrukturellen Anlagen weisen einen ungenügenden Zustand auf. Die gesamte Elektroinfrastruktur inklusive Beleuchtung ist zu ersetzen, die bestehende Lüftungsanlage und die Kanalisationsleitungen müssen erneuert werden. Hinzu kommen schadstoffbelastete Baustoffe, namentlich asbest- und PAK-haltige Materialien, die im Zuge der Gesamtanierung fachgerecht entfernt und entsorgt werden müssen.

In der Gesamtbetrachtung ist festzuhalten, dass punktuelle Einzelmassnahmen nicht ausreichen. Der bauliche, technische und gesetzliche Nachholbedarf ist derart umfassend, dass eine Gesamtanierung unumgänglich ist, wenn der Erweiterungsbau auch künftig sicher, wirtschaftlich und pädagogisch zweckmässig betrieben werden soll.

2. Projektentwicklung

D. Raumprogramm

Das bestehende Raumprogramm des Erweiterungsbaus Frohheim bildet die Bedürfnisse des heutigen Schulbetriebs im Grundsatz ab.

Ziel ist es, die bestehenden Räume so zu gestalten, dass sie den aktuellen Anforderungen an Unterricht, Betrieb, Sicherheit und Infrastruktur entsprechen. Im Vordergrund stehen dabei funktionale Optimierungen innerhalb des bestehenden Raumgefüges. Dazu gehören insbesondere die qualitative Aufwertung der Erschliessungsbereiche, namentlich der Korridore, welche künftig stärker auch als Lern-, Aufenthalts- und Begegnungszonen genutzt werden können.

Ergänzt wird das bestehende Raumprogramm punktuell dort, wo aus betrieblicher oder schulischer Sicht ein ausgewiesener Bedarf besteht. Dies betrifft insbesondere spezifische Einrichtungen für den naturwissenschaftlichen Unterricht sowie einzelne Elemente im Bereich des Singsaals und der dazugehörigen Infrastruktur. Insgesamt basiert das Vorprojekt somit auf dem Grundsatz, die bewährte Nutzungsstruktur des Erweiterungsbaus zu erhalten und gezielt dort anzupassen, wo dies für einen zeitgemässen und zukunftsfähigen Schulbetrieb erforderlich ist.

E. Planerwahlverfahren

Die Vergabe des Generalplanerteams erfolgte im Rahmen eines selektiven Planerwahlverfahrens. Das Verfahren stützte sich auf die Bestimmungen des öffentlichen Beschaffungsrechts. Im Unterschied zu einem Wettbewerb oder Studienauftrag steht somit nicht die Suche nach dem besten Entwurf, sondern nach dem für die konkrete Aufgabe am besten geeigneten Team im Vordergrund.

Diese Verfahrenswahl war für die Gesamtsanierung des Erweiterungsbaus Frohheim sachlich angezeigt. Der Erweiterungsbau ist ein architektonisch bedeutender Bestandteil der Schulanlage und im ISOS als «Meisterwerk des Neuen Bauens» mit Erhaltungsziel A verzeichnet. Bei einer derart sensiblen Ausgangslage ist entscheidend, dass nicht in erster Linie eine neue Lösung entwickelt, sondern ein Team bestimmt wird, das über die notwendige fachliche Qualifikation, die methodische Sorgfalt und die Erfahrung im Umgang mit wertvoller Bestandssubstanz verfügt. Gerade darin liegt die Stärke des Planerwahlverfahrens: Es erlaubt, die Qualität eines Teams anhand seines Zugangs zur Aufgabe, seiner fachlichen Eignung und seiner Herangehensweise an die konkrete Sanierungsaufgabe zu beurteilen.

Es bewarben sich 14 Teams für das Verfahren. 5 Teams wurden zur zweiten Phase zugelassen und anhand der anonym bewerteten Beiträge rangiert. Den Zuschlag erhielt das Team unter Lead von MET Architects GmbH SIA BSA in Arbeitsgemeinschaft mit Bauteam 05 GmbH. Damit konnte ein Generalplanerteam verpflichtet werden, das insbesondere im Umgang mit denkmalgeschützten und architektonisch wertvollen Objekten über ausgewiesene Erfahrung verfügt.

3. Vorprojekt

Das Vorprojekt konkretisiert die Gesamtsanierung des Erweiterungsbaus als sorgfältiges Weiterbauen im Bestand. Im Zentrum stehen der Erhalt der architektonisch wertvollen Substanz, die funktionale Erneuerung des Gebäudes und die Anpassung an die heutigen sicherheits- und nutzungsbezogenen Anforderungen. Ziel ist nicht eine Neudeutung des Hauses, sondern eine präzise und zurückhaltende Instandsetzung, welche die räumlichen, konstruktiven und atmosphärischen Qualitäten des Erweiterungsbaus wahrt und zugleich die Voraussetzungen für einen dauerhaft zeitgemässen Schulbetrieb schafft.

Ein Schwerpunkt des Vorprojekts liegt in der baulichen Erneuerung der Gebäudehülle. Die Sichtbetonfassade wird instandgesetzt, und schadhafte Bereiche saniert. Gleichzeitig werden die energetischen Schwächen des Gebäudes gezielt bearbeitet. Besondere Bedeutung kommt dabei dem sommerlichen Wärmeschutz zu. Als wirksamste Massnahme ist ein aussenliegender Sonnenschutz vorgesehen. Ergänzend werden jene Fenster, die nicht mehr dem historischen Bestand entsprechen, durch dreifach verglaste Holzfenster ersetzt, während erhaltenswerte Originalfenster materialgerecht instandgesetzt und energetisch ertüchtigt werden. Auch die Dachflächen werden im Sinne einer technischen und energetischen Erneuerung neu aufgebaut und extensiv begrünt.

Im Innern bleibt die räumliche Grundstruktur des Gebäudes weitgehend erhalten. Die Nutzungsverteilung wird jedoch dort weiterentwickelt, wo dies für einen zeitgemässen Schulbetrieb erforderlich ist. Besonders hervorzuheben ist die Aufwertung der Korridore, die künftig nicht mehr ausschliesslich der Erschliessung dienen, sondern als Lern-, Aufenthalts- und Begegnungsorte bespielt werden sollen. Voraussetzung dafür ist ein entsprechend differenziertes Brandschutzkonzept mit verglasten Brandschutzelementen und brandfallgesteuerten Abschlüssen, damit die offene räumliche Disposition des Gebäudes möglichst erhalten werden kann. Ergänzend dazu sind funktionale Anpassungen insbesondere in den Bereichen Naturwissenschaften, Mediathek, Singsaal sowie bei den Lehrer- und Nebenräumen vorgesehen.

Ein weiterer Schwerpunkt betrifft die technische Erneuerung und neue betriebliche Möglichkeiten. Die Elektroinfrastruktur wird vollständig ersetzt und an die heutigen Anforderungen angepasst. Ebenso werden die Sanitäranlagen erneuert und mit hindernisfreien Anlagen ergänzt. Mit dem Einbau eines Lifts wird die Zugänglichkeit des Gebäudes verbessert. Die bestehende Lüftungsanlage wird ersetzt; zusätzlich ist für die Sommermonate eine Nachtauskühlung vorgesehen. Auf dem Dach der Turnhalle ist zudem eine Photovoltaikanlage vorgesehen, um den Anteil erneuerbarer Energie auf dem Areal zu erhöhen. Im Innenausbau werden Oberflächen und Bauteile je nach Zustand instandgesetzt oder ersetzt. Dies betrifft insbesondere Linoleumböden, Asphaltbeläge, Wand- und Deckenoberflächen sowie akustische Massnahmen in den Unterrichtsbereichen.

Zusammenfassend zeigt das Vorprojekt, dass die festgestellten Defizite nicht mit punktuellen Einzelmassnahmen behoben werden können. Es handelt sich nicht um eine Neuerfindung des Gebäudes, sondern um eine konsequent aus dem Bestand entwickelte Gesamtanierung, die den Erweiterungsbau in seiner architektonischen Eigenständigkeit respektiert und ihn zugleich in einen langfristig sicheren, funktionsfähigen und wirtschaftlich tragbaren Zustand überführt.

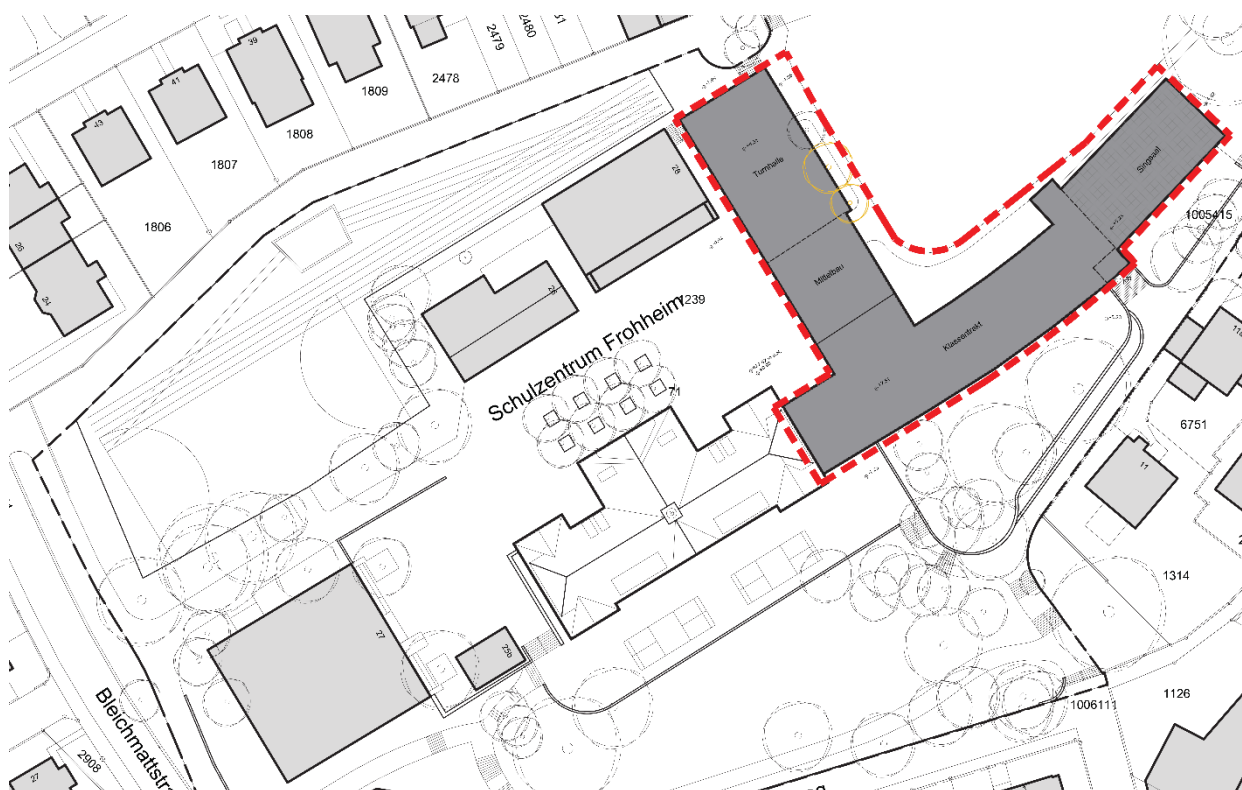


Abbildung 1: Projektperimeter

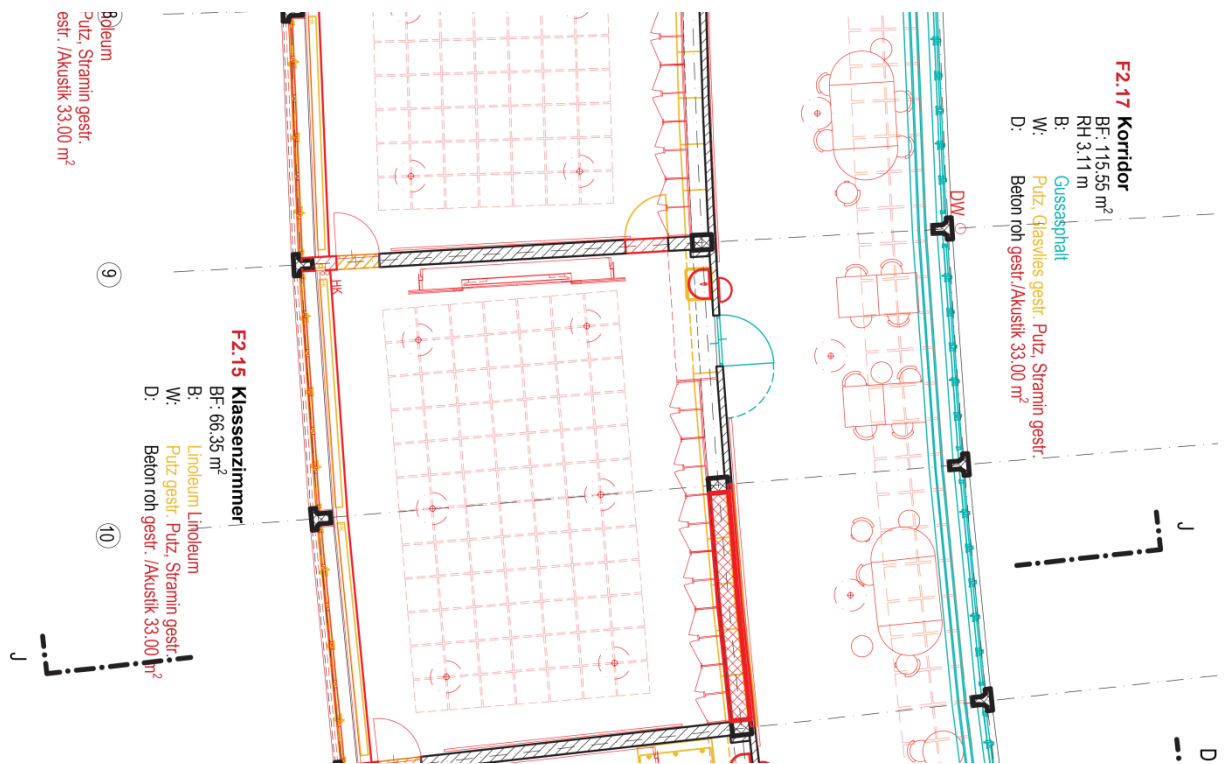


Abbildung 2: Grundriss Regelklassenzimmer und Korridor

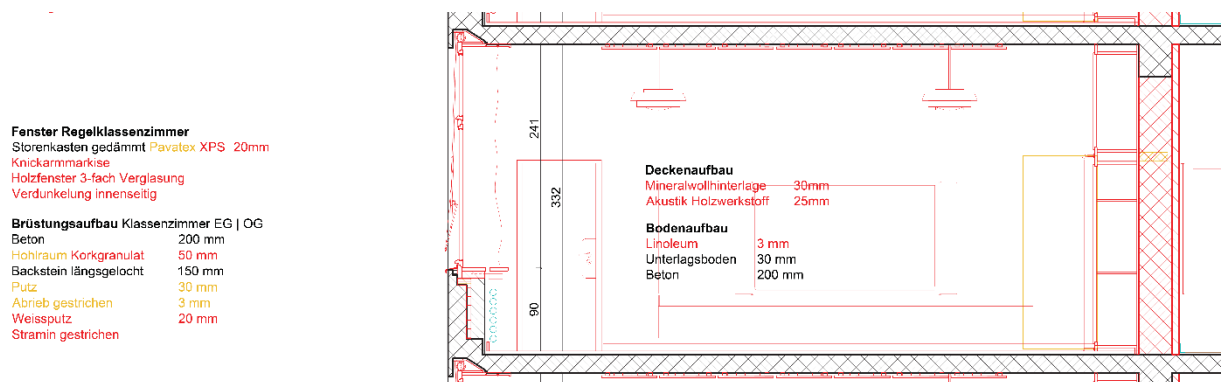


Abbildung 3: Schnitt durch Regelklassenzimmer



Abbildung 4: Visualisierung Korridor

4. Projektkosten

Im Finanzplan 2026-2032 sind unter dem Konto 2170.5040.011 für das Bauvorhaben folgende Mittel vorgesehen:

Jahr	Schulanlage Frohheim, Sanierung Erweiterungsbau 2170.5040.011 [Fr.]
2026	100'000.00
2027	500'000.00
2028	3'000'000.00
2029	8'000'000.00
2030	7'000'000.00
Total	18'600'000.00

Mit den bereits freigegebenen Fr. 500'000.00 (Budgetbeschluss vom 24.11.2021) für die Submission und Erarbeitung des Vorprojektes ergibt sich eine Planungsvorgabe von Fr. 19'100'000.00.

F. Kostenschätzung Vorprojekt

Auf Basis des Vorprojektes wurde von Bauteam 05 GmbH eine Kostenschätzung nach BKP erstellt. Kalkulationsbasis war das Vorausmass der einzelnen Gewerke sowie deren Kostenschätzungen. Die Kostengenauigkeit beträgt + / - 15 %.

BKP	Arbeitsgattung	Total [Fr.] 1 + 2	Erweiterungsbau 1	Naturkunde Altbau 2
1	Vorbereitungsarbeiten	2'258'904.00	2'169'373.00	89'531.00
2	Gebäude	13'159'890.00	12'962'890.00	197'000.00
3	Betriebseinrichtung	837'653.00	837'653.00	0.00
4	Umgebungsarbeiten	96'606.00	96'606.00	0.00
5	Baunebenkosten	421'709.00	421'709.00	0.00
9	Ausstattung	1'094'431.00	1'002'509.00	91'922.00
	Zwischentotal	17'869'193.00	17'490'740.00	378'453.00
	Reserve 5%	893'460.00	874'537.00	189'923.00
	MwSt. 8.1%	1'519'775.00	1'487'587.00	32'187.00
	Total Investitionen	20'282'428.00	19'852'864.00	429'563.00

Tabelle Kostenübersicht inkl. MwSt.

G. Anlagekosten

Der Kreditantrag muss die Anlagekosten (BKP 0-9) beinhalten, also sämtliche Kosten, die zur Erstellung der Anlage erforderlich sind (auch die bereits bewilligten). Sie setzen sich folgendermassen zusammen (inkl. MwSt.):

Kosten Projektenwicklung	Fr.	106'164.00
Kosten SIA-Phase 31	Fr.	437'500.00
Kosten SIA-Phase 32 bis 53	Fr.	19'738'764.00
Anlagekosten	Fr.	20'282'428.00

Die Kostengenauigkeit beträgt im aktuellen Projektstand + / - 15%

- 15 %	Kostenschätzung [Fr.]	+ 15 %
17'240'064.00	20'282'428.00	23'324'792.00

H. Auswirkung auf die Erfolgsrechnung

Die Investitionen lösen in der Erfolgsrechnung wiederkehrende Kosten aus. Dies in Form von Kapitalkosten (Abschreibungen und Zinsen) sowie laufenden Betriebs- und Instandhaltungskosten. Die Abschreibungen sind abhängig vom Anlagegut. Die Ausstattung wird auf 8 Jahre abgeschrieben, das Gebäude inkl. Technik etc. auf 33 Jahre. Als Zins wird 1.5 % festgelegt. Zwar liegen die aktuellen Zinskosten deutlich unter diesem Wert; dieser Wert ist aber langfristig auszulegen. Da es sich um einen Bestandesbau handelt wird auf die Aufführung von Instandhaltungskosten und Betriebskosten verzichtet. Sie werden mit dem Sanierungsprojekt im Vergleich zu heute reduziert (Energieeffizienz, neue Bauteile und Oberflächen generieren kleineren Unterhalt).

Anlagekosten	20'283'000				
davon:		ND*	Abschr. %		
Hülle / Gebäude	19'041'000	33	3.03		
Ausstattung	1'242'000	8	12.50		
Fläche m ²	4507				
Jahre, in TCHF	1	2	3	4	5
Zusätzliche Instandhaltung Gebäude	0	0	0	0	0
Zusätzliche Betriebskosten	0	0	0	0	0
Abschreibung Hülle	577	577	577	577	577
kalk. Zinskosten Hülle (1.5 % v. ½ AW)	143	143	143	143	143
Abschreibungen Ausstattung	155	155	155	155	155
kalk. Zinskosten Ausstattung 1.5 % v. ½ AW	9	9	9	9	9
Jährliche Belastung der Erfolgsrechnung	884	884	884	884	884
Jährlicher Liquiditätsbedarf	152	152	152	152	152

*Nutzdauer

(ND)

Für die Finanzierung der jährlichen Belastung sind rund 1.1 Steuerpunkte notwendig. Als Basis für die Steuerberechnung werden die adjustierten Steuerträge 2026 herangezogen.

I. Plausibilisierung Wirtschaftlichkeit

Die Plausibilisierung der Wirtschaftlichkeit erfolgt anhand eines Benchmarkings mit zwei Schulhaussanierungen aus Basel. Die Primarschule Gellert und das Wirtschaftsgymnasium eignen sich als Referenz, weil sie hinsichtlich Aufgabenstellung und Bearbeitungstiefe mit dem Projekt Frohheim vergleichbar sind. Der Vergleich zeigt, dass der Erweiterungsbau Frohheim mit rund 18'800 m³ Gebäudevolumen und 4'507 m² Geschossfläche nur etwa einen Drittel der Grösse der beiden Referenzobjekte erreicht. Daraus ergibt sich, dass Allgemeinkosten, Baustelleneinrichtung, Planungsaufwand und weitere Fixkosten auf deutlich weniger Volumen und Fläche verteilt werden müssen. Gleichzeitig weist die Auswertung projektbedingte Kostentreiber aus, namentlich hohe Aufwendungen für Bauplatzinstallation und Schadstoffsanierung, Labor- und Bühneneinrichtungen, einen sehr hohen Fensteranteil an der Fassadenfläche, die vollständige Bearbeitung sämtlicher Dachflächen sowie die komplette Instandsetzung der Betonfassade. Unter Berücksichtigung dieser Faktoren zeigt das Benchmarking, dass sich das Projekt Frohheim in einem vergleichbaren Kostenrahmen bewegt. Die Berechnung mit keeValue (digitale Datenbank mit Vergleichskosten) bestätigt diese Einordnung zusätzlich und weist ebenfalls eine nachvollziehbare Grössenordnung aus.

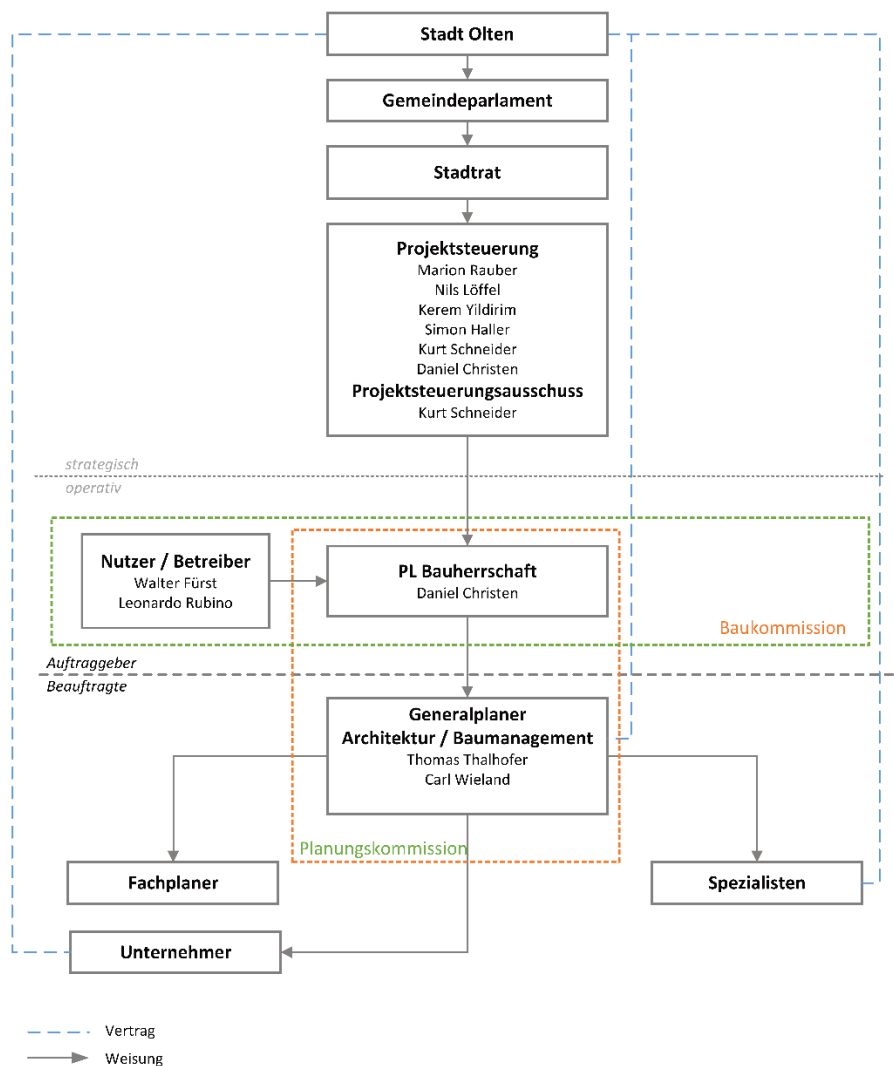
Die Erstellungskosten sind eng mit der konkreten Bauaufgabe verknüpft. Der Erweiterungsbau Frohheim ist ein architektonisch bedeutender Bestandteil der Schulanlage und als «Meisterwerk des Neuen Bauens» von besonderem Wert.

Eine ganzheitliche Betrachtung zeigt, dass sich die Erstellungskosten in einem vergleichbaren Rahmen bewegen. Ausschlaggebend ist die Kombination aus kleinem Gebäudevolumen, hoher Eingriffstiefe, anspruchsvoller Bauplatzinstallation, Schadstoffsanierung, Labor- und Bühnenausstattung, vollständiger Bearbeitung von Fassade, Dach und Fenstern sowie den notwendigen Anpassungen an Sicherheit, Hindernisfreiheit und zeitgemässe schulische Anforderungen. Hinzu kommt die architektonische Bedeutung des Gebäudes, welche eine qualitativ hochwertige und substanzschonende Sanierung verlangt.

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/Betreiber vertreten, sodass dem Planungs- und baubegleitenden Facility-Management die notwendige Beachtung geschenkt werden kann. Als verbindliches Dokument für die Projektierungsphase dient ein Betriebskonzept, das mit dieser Arbeitsgruppe erarbeitet wurde.



6. Weiteres Vorgehen und Termine

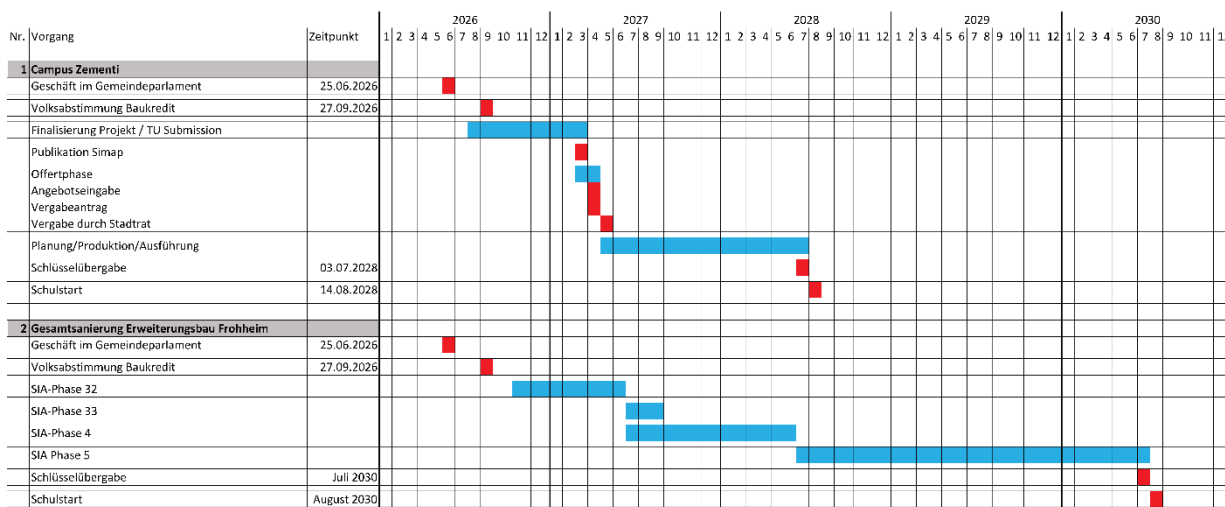
Die Terminierung muss an die Schulraumstrategie gekoppelt werden. Die Strategie nennt den Campus Zementi als Schlüssel, um während Sanierungen genügend Kapazität zu sichern, und setzt für den Baubeginn das Jahr 2028 an.

Meilensteine (Inhalt)	Termin
Beschluss Parlament	25. Juni 2026
Volksabstimmung	27. September 2026
SIA-Phase 32/33 (Bauprojekt, Bewilligung)	3. Quartal 2026 bis 2. Quartal 2027
SIA-Phase 4 (Ausschreibung, Ausführungsplanung))	3. Quartal 2027 bis 2. Quartal 2028
SIA-Phase 5 (Bau und Inbetriebnahme)	3. Quartal 2028 bis 2. Quartal 2030
Schulstart	August 2030

Bei einer positiven Volksabstimmung wird das Projekt Gesamtsanierung Erweiterungsbau Frohheim ab Herbst 2026 in die SIA-Phase 32 überführt. In dieser Phase wird das Vorprojekt zum Bauprojekt weiterentwickelt, technisch und betrieblich präzisiert sowie mit den Anforderungen aus Denkmalpflege, Bewilligungsverfahren und Kostensteuerung abgestimmt. Daran anschliessend folgen die SIA-Phase 33 sowie die SIA-Phasen 4 und 5 mit Ausschreibung, Ausführungsplanung, Realisierung und Inbetriebnahme. Die Schlüsselübergabe ist für Juli 2030, der Schulstart für August 2030 vorgesehen.

Das weitere Vorgehen steht dabei in einem direkten Zusammenhang mit dem Projekt Überbrückungscampus Zementi. Mit dessen geplanter Realisierung und Inbetriebnahme zum Schuljahr 2028/29 werden die betrieblichen Voraussetzungen geschaffen, damit die Gesamtsanierung des Erweiterungsbaus Frohheim unter Aufrechterhaltung des Schulbetriebs umgesetzt werden kann. Die beiden Projekte sind deshalb terminlich und organisatorisch eng aufeinander abgestimmt. Verzögerungen beim Projekt Überbrückungscampus Zementi hätten unmittelbare Auswirkungen auf den weiteren Ablauf der Gesamtsanierung Frohheim.

Die genannten Ecktermine stützen sich auf den gemeinsamen Terminplan Zementi/Frohheim mit Volksabstimmung am 27. September 2026, Schulstart Campus Zementi am 14. August 2028 sowie Schlüsselübergabe Frohheim im Juli 2030.



7. Fazit

Die Gesamtsanierung des Erweiterungsbaus Frohheim ist sachlich begründet und betrieblich folgerichtig. Der Erweiterungsbau ist ein architektonisch bedeutender Bestandteil der Schulanlage Frohheim und weist gleichzeitig einen umfassenden Erneuerungsbedarf auf. Das Vorprojekt zeigt eine zurückhaltende und präzise Weiterentwicklung des Bestands, welche dessen architektonische Eigenständigkeit respektiert und den Erweiterungsbau zugleich in einen langfristig sicheren, funktionalen und zeitgemässen Zustand überführt.

Es ist eine Kernaufgabe der Stadt Olten, rechtzeitig ausreichend und pädagogisch zweckmässigen Schulraum bereitzustellen. Die Gesamtsanierung Frohheim leistet hierzu einen wesentlichen Beitrag. Sie erhält einen wichtigen Bildungsstandort, passt ihn an die heutigen Anforderungen von Unterricht und Betrieb an und schafft die Voraussetzungen dafür, dass der Erweiterungsbau auch künftig den Bedürfnissen der Sekundarschule entspricht. Die vorgesehenen Massnahmen beschränken sich dabei auf das Notwendige: erneuert wird, was für Sicherheit, Hindernisfreiheit, Betrieb, Werterhalt und eine zeitgemässe schulische Nutzung erforderlich ist.

In der Kostenplausibilisierung zeigt sich, dass sich die Erstellungskosten trotz der hohen Eingriffstiefe in einem nachvollziehbaren und vergleichbaren Rahmen bewegen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Gesamtsanierung des Erweiterungsbaus Frohheim für die Sicherung eines qualitativ guten und langfristig tragfähigen Schulbetriebs erforderlich ist. Das Vorprojekt zeigt eine sorgfältige, substanzschonende und betrieblich überzeugende Lösung. Unter Berücksichtigung der Schulraumstrategie und der notwendigen Abstimmung mit dem Überbrückungscampus Zementi ist die Realisierung sachlich begründet.

8. Zusammenhang mit dem Projekt «Überbrückungscampus Zementi»

Das Projekt steht in einem direkten sachlichen Zusammenhang mit dem Beschluss zum Überbrückungscampus Zementi. Die Sanierung des Erweiterungsbaus Frohheim kann nicht beginnen, solange für die während der Bauzeit wegfallenden Schul- und Fachräume kein geeigneter Ausweichstandort zur Verfügung steht. Die Schulraumstrategie bezeichnet den Überbrückungscampus Zementi ausdrücklich als Schlüssel, um während der Sanierungen genügend Kapazität sicherzustellen. Mit dessen geplanter Inbetriebnahme zum Schuljahr 2028/29 werden die betrieblichen Voraussetzungen geschaffen, damit die Gesamtsanierung Frohheim unter Aufrechterhaltung des Schulbetriebs umgesetzt werden kann. Die beiden Vorlagen sind deshalb sachlich aufeinander abgestimmt; Verzögerungen beim Überbrückungscampus Zementi hätten unmittelbare Auswirkungen auf den Terminplan von Frohheim. Eine Ablehnung des Antrages für den Verpflichtungskredit «Überbrückungscampus Zementi» hätte eine Verzögerung und einen Antrag für einen Zusatzkredit für Provisorien zur Folge.

Aktenverzeichnis

- A1 Dossier mit Plänen
- A2 Kostenschätzung

Beschlüsse:

I.

1. Der Kredit von Fr. 20'282'428.00 (inkl. MwSt.; Kostenangaben + / - 15 %) zur Projektierung und Ausführung der Gesamtsanierung Erweiterungsbau Schulanlage Frohheim wird bewilligt.
2. Eine allfällige Bauteuerung nach dem Baupreisindex Hochbau, Espace Mittelland vom April 2025, Stand 114.7 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