

Regierungsratsbeschluss

vom 14. Juni 2011

Nr. 2011/1279

KR.Nr. I 173/2010 (BJD)

Interpellation Rolf Sommer (SVP, Olten): Kostenwahrheit beim Umbau/Sanierung Kantonsschule Olten (10.11.2010) Stellungnahme des Regierungsrates

1. Interpellationstext

1973 wurde das Kantonsschulgebäude in Olten (KSGO) eingeweiht. Es ist ein typischer 60er-Jahre-Bau. "Schön" muss es sein. Die Energiekosten spielten damals keine Rolle. Das KSGO ist ein Gebäude mit langen Wegen, mit vielen Unzulänglichkeiten und mit vielen Treppen. Die neuen Unterrichtsinfrastrukturen wurden mit Unsummen von Steuergeldern immer wieder nachgerüstet, wie die vielen neueren Kabelkanäle bezeugen. Die Anforderungen an einen behindertengerechten und erdbebensicheren Bau, die an ein öffentliches Gebäude gestellt werden, werden nicht erfüllt. Die baulichen Mängel sind offensichtlich. Wie die herumstehenden Eimer bezeugen, ist das Flachdach undicht. Energetisch genügt das KSGO keiner Anforderung, sondern es ist ein Energieverschleuderer. Schon sehr viel Steuergeld wurde in den Aufenthaltsraum/Mensa und in andere Räume, für die dringend nötigen und funktionalen Sanierungen, investiert. Statt der Bevölkerung die Wahrheit zu sagen, pröbelt man seit Jahren an Provisorien und Sanierungen herum. Man will Tatsachen schaffen, um dann sagen zu können: "Man hat schon so viel investiert, dass man es nicht mehr verantworten kann, das KSGO abzureissen!" Mit einem riesigen baulichen und finanziellen Aufwand soll nun das KSGO totalsaniert und auch erdbebensicher gemacht werden. Behindertengerecht? Das ist schon der Zugang zum KSGO nicht. Ein Teil der Lehrerschaft ist mit den Sanierungsabsichten sehr unzufrieden. Und denen, die sich negativ äussern, wird ein Maulkorb verpasst. Wie "Sie haben sich nicht zur Sanierung zu äussern, sie sind zum Unterrichten da!" Fertig basta, das ist unsere Demokratie und die Mitwirkung von Betroffenen, z. B. Lehrkräften, ist unerwünscht. Aber sie müssen in diesem KSGO unterrichten und lehren. Sie tragen Verantwortung. Niemand anders! Sie haben das Recht, als Steuerzahler zu wissen, was mit den geschätzten Sanierungskosten von 75 Mio. Franken geschehen solle.

Im Vergleich zum FHNW-Neubau, mit Kosten von etwa 85 Mio. Franken und mit einem grösseren Volumen, sind die 75 Mio. Franken für nur eine KSGO-Sanierung nicht zu verantworten.

Fragen:

1. Wie hoch waren die KSGO-Baukosten (Abstimmungsvorlage und effektive Kosten)?
2. Wieviel wurden für die bisherigen Teilsanierungen (Jahr, Zweck und Betrag) aufgewendet?
3. Ist man der Frage eines Abrisses und danach eines Neubaus gründlich nachgegangen (wie im Beispiel Bürgerspital Solothurn)?
4. Es wird behauptet, ein Abriss und danach ein Neubau käme sehr viel teurer. Gibt es fundierte Expertisen von unabhängigen Gutachtern oder Experten, oder ist dies nur eine Annahme von interessierten Kreisen? Argumentarium?
5. Sanierungen verursachen sehr viel Baulärm. Ein Unterricht in den Schulräumen ist nicht möglich. Gibt es Pläne, dass während der Sanierung der Unterricht in zugemieteten Räumen oder Containern stattfindet? Mit welchen Kosten ist hier zu rechnen?

6. Wie hoch wären die internen und externen Planungskosten und die Termine bei einer Sanierung oder bei einem Neubau?
7. Die Nachhaltigkeit ist bei jeder Sanierung oder jedem Neubau ein sehr wichtiges Element zur Beurteilung der Gebäuderentabilität. Können die Energie-Nebenkosten, "Altbau", "geplante Sanierung" und bei einem "Neubau (Vergleich mit FHNW-Neubau)" in einer Tabelle aufgezeigt werden?
8. Beim Kantonsspital Olten und Bürgerspital Solothurn wählte man den Weg eines Abrisses und Neubaus mit den Argumenten kürzere Wege im Gebäude, strukturellere und rationellere Dienste, Energieeffizienz, interne und externe Kostenminderung (wie Abwart, interner Unterhalt und Gebäudewartung, usw.), so dass ein Neubau effizienter und nachhaltiger sei!

Warum zählen diese Argumente hier nicht?

2. Begründung (Vorstosstext)

3. Stellungnahme des Regierungsrates

3.1 Vorbemerkungen

Der Handlungsbedarf auf Grund des baulichen Zustandes der Kantonsschule in Olten ist offensichtlich und unbestritten. Der baulich und energetisch schlechte Zustand des Gebäudes ist auf die zur Verfügung stehenden, Jahrzehnte lang zu knappen Unterhaltsmittel zurückzuführen. In der Vergangenheit wurde daher nur das Allernötigste investiert, um den Schulbetrieb sicherstellen zu können. Nach rund 40 Betriebsjahren ist es höchste Zeit, sich mit der baulichen Zukunft der Kantonsschule eingehender zu befassen. Die von uns eingesetzte Planungskommission, mit Vertretungen der Schulleitung, des Amtes für Finanzen, des Hochbauamtes sowie des Amtes für Berufsbildung, Mittel- und Hochschulen, hat sich intensiv mit dem Thema auseinandergesetzt. Die Lehrkräfte und Fachschaften wurden in die Projektarbeiten einbezogen; so wurden z. B. zahlreiche Hearings und Informationsveranstaltungen für die Fachschaften durchgeführt. Die Bedürfnisse des Lehrkörpers konnten so in den Projektverlauf einfließen und soweit möglich berücksichtigt werden. Noch in diesem Jahr soll das Ergebnis der Planungskommission als Botschaft und Entwurf des Regierungsrates vorliegen.

Der in der Interpellation angesprochene Kostenvergleich mit dem Neubau der Fachhochschule Nordwestschweiz (FHNW) in Olten - 97,1 Mio. Franken für den Neubau der FHNW inkl. Ausstattung und 85,6 Mio. Franken gemäss Kostenvoranschlag für die Sanierung der Kantonsschule in Olten - muss auf Grund der unterschiedlichen Grösse differenziert betrachtet werden: Da die Kantonsschule Olten eine um fast 45 % grössere Hauptnutzfläche (HNF) als die Fachhochschule hat, betragen die Kosten der Kantonsschul-Sanierung pro m² HNF nur rund 56 % des Fachhochschul-Neubaus.

3.2 zu Frage 1

Mit der Volksabstimmung vom 2. Juli 1967 wurde ein Kredit für den Neubau der Kantonsschule in Olten von 33 Mio. Franken bewilligt. In diesem Kredit waren die Kosten für das Hallenbad, die audiovisuelle Ausstattung und das Land nicht enthalten. Insgesamt bewilligte der Kantonsrat (7. Februar 1971 / 28. März 1973) nachträglich weitere 11,5 Mio. Franken. Der Neubau der Kantonsschule Olten wurde gemäss Regierungsratsbeschluss (RRB) Nr. 375 vom 16. Januar 1976 mit 44,5 Mio. Franken abgerechnet. Dieser Betrag entspricht auf den heutigen Zeitpunkt indiziert rund 124,5 Mio. Franken.

3.3 zu Frage 2

Bisher wurden folgende bauliche Unterhalts-Massnahmen an der Kantonschule in Olten vorgenommen:

1984 - 1994	Teilsanierung Gebäudehülle	Fr. 4'500'000.00
1992	Sanierung Mensaeinrichtung	Fr. 355'000.00
1994	Einbau Blockheizkraftwerk	Fr. 515'000.00
1994 / 1995	Sanierung Heizzentrale	Fr. 730'000.00
1994	Sanierung Zufahrtsstrasse	Fr. 367'000.00
1996	Teilsanierung Gebäudehülle Verwaltungstrakt	Fr. 155'000.00
1997	Liftsanierung Teil 1	Fr. 300'000.00
1997	Fenster Innenhof	Fr. 170'000.00
1998	Betonsanierung Innenhof	Fr. 180'000.00
1999 / 2000	Sanierung Lüftungsanlagen	Fr. 545'000.00
1999 - 2001	Sanierung Naturwissenschaftsräume	Fr. 1'550'000.00
2002	Sanierung Lüftungsanlagen Klassentrakt	Fr. 540'000.00
2002	Liftsanierung Teil 2	Fr. 280'000.00
1997 - 2005	Bodenbeläge Korridore	Fr. 1'000'000.00
2004 / 2005	Sanierung Musiktrakt	Fr. 1'250'000.00
2005	Sanierung Warenaufzug	Fr. 125'000.00
2005	Erweiterung Schliessanlage	Fr. 115'000.00
2007	Turnlehrerzimmer/Garderobe/Dusche/WC	Fr. 240'000.00
2007	Vergrösserung Mensa, Hauswirtschaft Umzug	Fr. 360'000.00
2007 - 2010	Akustik und Beleuchtung Hallenzonen	Fr. 900'000.00
2009	Sanierung Cheminéeraum	Fr. 240'000.00
2010	Bauliche Folgen Hauswirtschaft (Umzug von Solothurn nach Olten)	Fr. 350'000.00
	Total	Fr. 14'767'000.00

Dazu kommen pro Jahr ca. Fr. 120'000.00 bzw. für 38 Jahre rund 4,5 Mio. Franken für die laufende Instandhaltung (Sofortmassnahmen).

Für die Instandhaltung und Instandsetzung von Schulbauten wird generell mit einem jährlichen Aufwand von rund 1,6 % des Gebäudeversicherungswertes gerechnet. Im Falle der Kantonsschule Olten hätten dem zu Folge in den letzten 38 Jahren rund 35 Mio. Franken aufgewendet werden müssen, um die Substanz auf dem ursprünglichen (heute in vielen Bereichen wie z. B. energetisch ungenügenden) Stand zu erhalten.

3.4 zu Frage 3

Ja. Der Frage eines Abrisses der bestehenden Schulanlage wurde gründlich nachgegangen (siehe auch Antworten zu Fragen 4 und 8). Die Beteiligten sind sich ihrer Verantwortung bewusst: Dabei wurden nicht nur wirtschaftliche und ökologische Aspekte berücksichtigt. Auch der Umgang mit bestehender Bausubstanz, die seit rund 40 Jahren markant das Stadtbild von Olten prägt, ist anspruchsvoll. Zudem sind Schulhäuser stets ein Spiegelbild ihrer Zeit und dass die Kantonsschu-

le zu den bedeutendsten Zeugen der Nachkriegsmoderne im Kanton Solothurn zählt, sei hier nur am Rande vermerkt.

Für den Entscheid "Sanierung statt Abriss" sprechen auch die Erfahrungen anderer Kantone mit vergleichbaren Problemstellungen, wie die Kontakte mit den zuständigen Stellen ergeben haben.

3.5 zu Frage 4

Die Kosten wurden von einem externen Kostenplanungs-Experten (Fa. E'xact Kostenplanung AG) für die verschiedenen Szenarien berechnet. Beim Szenario Neubau wurde von der analogen Hauptnutzfläche des Bestandes ausgegangen, jedoch mit reduzierter Verkehrsfläche bzw. reduzierter Geschossfläche. Als Basis dienten die Verhältniszahlen aus dem Neubau der Fachhochschule in Olten. Die Berechnungen haben ergeben, dass ein Neubau rund 50 % teurer zu stehen kommt als die geplante Sanierung. Weiter haben die Prüfungen gezeigt, dass ein Neubau auf demselben Grundstück, aus schulbetrieblicher Sicht praktisch nicht realisierbar ist: Ein Grossteil des Schulbetriebes inkl. Sportanlagen müsste während längerer Zeit ausgesiedelt werden und diese Kosten sind beim Szenario Neubau am selben Standort noch nicht berücksichtigt.

Szenario	Hauptnutzfläche in m ²	Geschossfläche in m ²	Kosten in Mio. Fr.	Kosten in %
Sanierung bestehende Schulanlage	15'200	36'170	85,8	100
Neubau am selben Standort	15'200	27'262	127,7	149
Neubau an einem anderen Standort	15'200	27'262	131,5	153

Zum Vergleich beträgt beim Neubau der Fachhochschule in Olten die Hauptnutzfläche nur rund 10'600 m² und die Kosten belaufen sich auf 97,1 Mio. Franken (inkl. die von der FHNW zu übernehmende Ausstattung).

3.6 zu Frage 5

Die Sanierung ist in total 4 Etappen geplant. Während der Bauzeit ist ein zweigeschossiges Provisorium mit rund 60 Unterrichtsräumen vorgesehen. Damit können pro Bauetappe genügend Schulräume ausgelagert werden. Eine alternative Zumietung weiterer Räume in Olten wurde ebenfalls in Erwägung gezogen, aber aus schulbetrieblichen Aspekten nicht weiter verfolgt. Die Kosten für dieses Provisorium betragen ca. 4,61 Mio. Franken und sind in den obigen Kostenberechnungen für die Sanierung bereits enthalten.

3.7 zu Frage 6

Die externen Planungskosten betragen bei der geplanten Sanierung rund 12 Mio. Franken und bei einem Neubau, aufgrund der höheren Bausumme, rund 19 Mio. Franken. Dazu kommen bei einem Neubau ca. 0,7 Mio. Franken für die Durchführung eines Planungs-Wettbewerbes. Für den internen Aufwand (Personalaufwand) rechnen wir mit ca. 0,9 Mio. Franken für die Sanierung und ca. 1,2 Mio. Franken für einen Neubau. Insgesamt resultieren so bei einem Neubau um knapp 8 Mio. Franken höhere Planungskosten als bei der Sanierung.

Unabhängig von den zur Verfügung stehenden jährlichen Finanzmitteln kann die Sanierung in einer Bauzeit von 4 - 5 Jahren realisiert werden. Bei einem Neubau am selben Standort ist, aufgrund der Abbruch- und Vorbereitungsarbeiten, mit einer um ca. 2 Jahre längeren Bauzeit zu rechnen. Dazu kommt ca. 1 Jahr für die Durchführung eines Wettbewerbes. Der zeitliche Aspekt bei einem Neubau auf einem anderen, noch nicht konkreten Standort ist schwer abschätzbar; bei der Fachhochschule z. B. dauerte die Grundstücksfindung bis zum Erwerb rund 5 Jahre. Insgesamt ist so bei einem Neubau mit einer Verzögerung von rund 3 Jahren (bestehender Standort) bis 8 Jahren (neuer Standort) zu rechnen.

3.8 zu Frage 7

Für den Vergleich der "Energie-Nebenkosten" zwischen Sanierung und Neubau wurden in beiden Varianten u. a. eine Wärmepumpe mit Erdsonden für die Heizung und eine Solaranlage für die Stromerzeugung sowie für die Warmwasseraufbereitung gerechnet. Bei der Sanierung wird aus wirtschaftlichen Gründen auf den Einbau einer Komfortlüftung in den Unterrichtsräumen verzichtet. Beim Neubau ist eine Komfortlüftung gemäss Minergie-Standard für Neubauten eingerechnet. In den "Energie-Nebenkosten" wurden dabei auch die Wartungs- und Unterhaltskosten der entsprechenden Anlagen berücksichtigt. Die Differenz zu Gunsten der Sanierung ist daher auf die Lüftung der Unterrichtsräume beim Neubau zurückzuführen; der Betrieb (Strom, Filterwechsel etc.) einer Lüftung ist aufwändig. Da auch die Gebäudehülle nach neuesten Standards saniert werden soll, ist der Unterschied zum Neubau in diesem Bereich praktisch nur durch das kleinere Volumen begründet. Die entsprechenden Zahlen basieren auf den Berechnungen von zwei Haustechnik-Ingenieurbüros:

Haustechnikbereich	Variante Sanierung Fr. / a	Variante Neubau Fr. / a
Elektroanlagen	243'966.00	253'416.00
Heizungsanlage	220'361.00	176'375.00
Lüftungs- / Klimaanlage	130'445.00	203'945.00
Sanitäranlage	181'070.00	181'070.00
Total	775'842.00	814'806.00

Insgesamt resultieren so für die Haustechnik bei einem Neubau, im Vergleich zur geplanten Sanierung, jährlich zusätzliche Betriebskosten von rund Fr. 40'000.00, was über eine Lebensdauer von 50 Jahren gerechnet betrieblichen Mehrkosten von rund 2,0 Mio. Franken entspricht.

3.9 zu Frage 8

Wenn es um die Frage Sanierung oder Neubau geht, gelten grundsätzlich bei jedem Projekt die gleichen Kriterien. Ein Neubau anstelle einer Sanierung lohnt sich wirtschaftlich und ökologisch (der CO² Ausstoss ist bei einem Neubau min. 50 % grösser) nur, wenn die strukturellen Anforderungen der Bausubstanz für den zukünftigen Betrieb nicht mehr genügen (was insbesondere bei alten Spitälern in der Regel der Fall ist) oder, wenn die Tragstruktur wesentliche Mängel aufweist.

Für eine Sanierung der bestehenden Kantonsschule in Olten spricht insbesondere ihre gute bauliche und strukturelle Gliederung, mit einem quadratischen Stützenraster, die auch für die zukünftige Schullnutzung flexibel ist und sehr gut funktioniert. Die bestehenden Unterrichtsräume verfügen über eine optimale Geometrie und Höhe für den Klassenunterricht. Für das Arbeiten in Gruppen können, auf Grund des idealen Rasters, problemlos kleinere Räume geschaffen werden. Auch die ergänzenden Räume für den Spezialunterricht, die Aula, die Turnhallen, das Hallenbad, die Mensa etc. sind strukturell so konzipiert, dass sie den heutigen und zukünftigen Bedürfnissen genügen können.

Auch das Argument der kurzen Wege ist gerade für die Kantonsschule in Olten relevant. Die Wege innerhalb der Kantonsschule führen zwar über diverse Treppen, sind aber im Vergleich zu anderen Schulbauten verhältnismässig kurz. Darüber hinaus befindet sich die ganze Schule praktisch "unter einem Dach" (Normal- und Spezialunterricht, Mensa, Mediothek, Schulleitung, Aula, Turnhallen, Schwimmhallen etc.) und kann daher besonders rationell betrieben werden.



Andreas Eng
Staatsschreiber

Verteiler

Bau- und Justizdepartement
Bau- und Justizdepartement (br)
Hochbauamt (bm/sk) (2)
Finanzdepartement
Amt für Finanzen
Kantonale Finanzkontrolle
Departement für Bildung und Kultur
Amt für Berufsbildung, Mittel- und Hochschulen
Kantonsschule Olten, Hardwald, 4600 Olten
Parlamentsdienste
Traktandenliste Kantonsrat