

Traktandum 5

Bericht und Antrag des Kirchenrats

an die Römisch-Katholische Synode des Kantons Aarau

betreffend

Gewährung eines Baukredits für einen Ersatzneubau des Domherrenhauses in Solothurn

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Synodalen

Der Kirchenrat beantragt, einen Baukredit für einen Ersatzneubau des Domherrenhauses in Solothurn zu genehmigen.

1. Ausgangslage

Mit der Schenkung der Stiftung Aargauisches Domherrenhaus ist die Landeskirche seit 1. Januar 2015 Eigentümerin eines rund 1'000 m² grossen Grundstücks und eines Einfamilienhauses in Solothurn. Da die rund 70-jährige Liegenschaft einen erheblichen Sanierungsbedarf aufweist und die Revision der Bau- und Nutzungsordnung in Solothurn eine höhere Ausnützung zulässt, hat der Kirchenrat der Synode am 12. Januar 2023 für die Projektierung eines Ersatzneubaus als Mehrparteienhaus, basierend auf der Sieger-Studie von :mlzd Architekten, Biel, einen Verpflichtungskredit von 350'000 Franken beantragt (Aktenbeilage 1). Nach der Gutheissung des Projektierungskredits durch die Synode wurden die Planerarbeiten unverzüglich in Angriff genommen. Über den Stand der Arbeiten hat der Kirchenrat jeweils an der Frühlings- resp. Herbstsynode 2023 orientiert. Mit Schreiben vom 23. Januar 2023 hat der Bischof von Basel, Felix Gmür, dem Vorhaben für einen Neubau zugestimmt (Aktenbeilage 2).

Das bis anhin vom residierenden Domdekan bewohnte Haus hat Dr. Peter Schmid per Ende 2023 ordentlich gekündigt, da er eine neue, seinen Wünschen entsprechende Wohnmöglichkeit gefunden hat. Als Zwischennutzung konnte bis zum Abbruch der Liegenschaft mit einem Nachfolgemietler ein befristeter Mietvertrag abgeschlossen werden.

2. Projektbegleitung / Aufgabenstellung

Die Arbeiten des beauftragten Architektur- und Planungsteams wurden durch eine vom Kirchenrat gewählte Projektdelegation begleitet:

- Luc Humbel, Präsident Kirchenrat
- Margrit Röthlisberger (Vorsitz) Kirchenrätin Ressort Finanzen und Liegenschaften
- Pius Flury, Architekt Solothurn

Die Aufgabenstellung lautete:

- Hochwertige Mietwohnungen für verschiedene Zielgruppen (altersgerechte Bauweise)

- ortsbauliche Einbettung gemäss den Kriterien des Strukturgebiets
- adäquate Ausnutzung gemäss neuem Baureglement
- Aussenräume mit hoher Qualität
- Nachhaltigkeit auf die gesamte Lebensdauer (Wohn- Nutzwert, Kosten, Architektur, Ökologie)
- Wirtschaftlichkeit in Erstellung und Betrieb
- funktionale Erschliessung und Parkierung

3. Überarbeitung der Projektstudie zu einem Bauprojekt

Mit dem Ziel, für die Landeskirche eine Vermögensanlage mit angemessener Rendite zu schaffen, wurde die Projektstudie intensiv überarbeitet. Die Herausforderung dabei war, das angestrebte Kostenziel zu erreichen und gleichwohl den Qualitätsstandard nicht zu verlassen. Zusammen mit der vom Kirchenrat gewählten Projektdelegation wurden an mehreren Sitzungen die Grundrisse weiterentwickelt und finalisiert, Konstruktionsarten und Materialisierungskonzepte besprochen und ausformuliert sowie die Verkehrserschliessung geplant. Mit der Stadt Solothurn sowie den Eigentümerschaften der Nachbarparzellen wurden bau- und sachenrechtliche Fragen diskutiert und geklärt.

Wohnungsspiegel

Geschoss	Whg. Typ	Anzahl	Fläche HNF m2
2. OG	5 ½ ZW Attika	1	114.00
OG Süd	4 ½ ZW	1	83.50
OG Nord	2 ½ ZW	1	57.70
EG Nord	3 ½ ZW	1	68.30
EG Süd	3 ½ ZW	1	72.70
Total Wohnungsfläche			396.20

Raumprogramm

Allgemeine Räume	Wasch- und Trocknungsräume Keller- und Technikräume Entsorgung
Parkierung	5 Parkplätze in der Einstellhalle 1 Besucherparkplatz oberirdisch 12 Fahrradplätze oberirdisch 5 Fahrradplätze in der Einstellhalle
Aussenräume	Loggien / Sitzplätze mit Privatsphäre Spielplatz / Grillplatz

4. Baubeschrieb

Das bestehende Gebäude wird rückgebaut und durch ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus ersetzt. Dieses verfügt über ein Untergeschoss, zwei Obergeschosse und ein Attikageschoss. Die Einstellhalle mit 5 Parkplätzen wird südseitig über den Rosenweg erschlossen. Im Untergeschoss sind Keller-, Wasch- und Trocknungsräume, Technikraum sowie Fahrradabstellplätze und in den oberirdischen Geschossen die Wohnungen geplant. Für Fahrräder und Container wird oberirdisch ein Unterstand gebaut.

Die Tragstruktur des Neubaus wird durch eine Mischbauweise aus Ortsbeton und Kalksandsteinmauerwerk realisiert. Die Fassade ist als zweischaliges Mauerwerk konzipiert. Die Konstruktion der Gebäudehülle bietet zuverlässigen Schutz vor Witterungseinflüssen, zeichnet sich durch eine ausserordentliche Langlebigkeit aus und erfordert nur minimale Wartung. In seiner Farbe und Textur gleicht der Fassadensichtstein dem Solothurner Kalkstein. Zusammen mit den hölzernen Elementen der Fensteröffnungen und Loggien entsteht so eine ähnlich warme Tonalität, wie sie in und um Solothurn allgegenwärtig ist. Die Verwendung von Holz und Mauerwerk setzt sich in der Gestaltung der Umgebung fort, sei es durch Mauern, Stufen oder den Velounterstand, und schafft somit eine harmonische Verbindung zwischen dem Gebäude und seinen naturnah gestalteten Aussenbereichen.

Die Heizenergie samt Aufbereitung des Warmwassers stammt aus erneuerbarer Energie (Luft-Wasser Wärmepumpe). Die Wohnräume sind mit Fussbodenheizung und Einzelraumregulierung sowie Raumthermostaten ausgestattet. Die Wärme sowie der Kalt- und Warmwasserverbrauch wird pro Wohneinheit gemessen.

Für den Eigenverbrauch ist eine Photovoltaik-Anlage mit ZEV und einem geschätzten Leistungswert von 13.1 kWp geplant.

Sämtliche Wohnungen verfügen über eine Loggia, die den Wohnraum ideal mit einem überdachten Aussenraum erweitert. Zusätzlich sind in den beiden Erdgeschosswohnungen grosszügige, private Aussensitzplätze vorgesehen und die Attikawohnung wird zusätzlich mit zwei grossen Terrassen ausgestattet. Die 5 ½-Attikawohnung ist mit Waschmaschine und Tumbler ausgerüstet. In den 3 ½- und 4 ½-Zimmer-Wohnungen sind, nebst den Wasch- und Trocknungsmöglichkeiten im Keller, Anschlüsse für private Waschmaschinen und Tumbler vorgesehen. Die 4 ½- und 5 ½-Zimmer-Wohnungen verfügen über je zwei Nassräume, zum Teil natürlich belichtet. In allen Wohnungen dienen eingebaute Wandschränke als willkommener Stauraum.

Sämtliche Räume werden nach den Anforderungen «altersgerechte Wohnbauten» hindernisfrei erschlossen. Der Neubau wird unter besonderer Berücksichtigung eines gesunden Innenraumklimas erstellt (Vermeidung von Schadstoffemissionen). Das Flachdach wird mit einer extensiven Begrünung geplant, wobei das darauf fallende Regenwasser in einem Tank gesammelt wird, um es zur Bewässerung der Umgebung wiederverwenden zu können.

5. Sichtzonenbereich Einstellhalle

Die Einstellhalle wird gemäss vorliegender Planung südseitig über den Rosenweg erschlossen. Aufgrund einer Änderung der bisherigen Praxis, den Sichtzonenbereich der Ausfahrt nicht mehr mit einem Spiegel zu bewilligen, müssen Optionen geprüft und bei Bedarf eine alternative Verkehrser-schliessung geplant werden. Die Verhandlungen mit der Stadt Solothurn sind am Laufen.

6. Kostenvoranschlag Neubau Domherrenhaus

Bei der Kalkulation des Wettbewerbsprojekts rechnete das Architekturbüro mit Baukosten von rund 3'612'600 Franken (Kostengenauigkeit $\pm 20\%$). Aufgrund der volatilen Preissituation im Baugewerbe wurde empfohlen, mit Kosten bis 4 Millionen Franken auszugehen. Die Berechnung des Vorprojekts ($\pm 15\%$) ergab eine erhebliche Überschreitung dieses Kostenrahmens. Die Gründe für die Kostenüberschreitung sind:

- Im Wettbewerbsprojekt waren die Kosten des Rückbaus des Bestandesgebäudes nicht eingerechnet. Zudem wurde keine Reserve einberechnet.
- Die Teuerung und Marktüberhitzung haben im Baugewerbe zu erheblichen Preissteigerungen geführt.

- Bei der Kalkulation des Wettbewerbsprojekts hat das Architekturbüro irrtümlicherweise die grossen Aussengeschossflächen nicht richtig berücksichtigt. In einem Schreiben hat das Planungsbüro zur Kostensituation Stellung genommen (Aktenbeilage 3).

Nach Erkenntnis dieser Situation wurden zusammen mit der Projektdelegation Sparmassnahmen ausgelotet, welche einen Teil der Mehrkosten ausgleichen. Dank dieser intensiven Überarbeitung ergibt sich somit folgender Kostenvoranschlag (Kostengenauigkeit $\pm 10\%$):

BKP ¹	Arbeitsgattung	inkl. MWST	
1	Vorbereitungsarbeiten	CHF	108'900
2	Gebäude	CHF	3'808'300
4	Umgebung	CHF	166'900
5	Baunebenkosten	CHF	147'400
6	Reserven	CHF	169'900
	Total Baukosten inkl. MWST 8,1 %	CHF	4'401'400²

Kostenkennwerte (SIA 416)

GV	Gebäudevolumen gesamt	2'765 m ³
GF	Geschossfläche gesamt	910 m ²
HNF	Hauptnutzfläche	396.2m ²

BKP		Volumen GV CHF / m ³	Fläche GF CHF / m ²
2	Gebäudekosten	1'377	4'184
1-6	Anlagekosten	1'592	4'835

7. Mietzins- und Renditeberechnung

Für die Kalkulation der zukünftigen Mietzinse resp. die Ermittlung der Bruttorendite wurde das Grundstück nicht miteinberechnet.

Für die Berechnung der Mietzinse wurde mit einem durchschnittlichen Jahresmietzins von CHF 370.- /m² kalkuliert:

Anzahl	Objektart	Stockwerk	Fläche m ² (HNF)	Nettomietzins CHF p.M	Nettomietzins CHF p.a.	CHF/ m ² p.a.
1	3.5	EG Süd	72.7	2'250	27'000	371
1	3.5	EG Nord	68.3	2'050	24'600	360
1	2.5	1. OG Nord	57.7	1'800	21'600	374
1	4.5	1. OG Süd	83.5	2'600	31'200	374
1	5.5	2. OG	114.0	3'500	42'000	368
5			396	12'200	146'400	370
5	Einstellplätze	UG	135	675	8'100.00	
TOTAL				12'875	154'500	

¹ Baukostenplanung BKP

² inkl. Projektierungskosten

Berechnung Bruttorendite

	Fläche m ²	CHF	Bruttorendite
Grundstücksfläche	1'000	0	
Total Anlagekosten BKP 1 - 6	KV Baukredit ± 10%)	4'401'400	
Nettomiettertrag p.a.		154'500	
Bruttorendite			3,51 %

Ergebnis

Bei Anlagekosten von CHF 4'401'000 (inkl. Projektierungskosten) und jährlichen Nettomietzinseinnahmen von CHF 155'000 kann mit einer Bruttorendite von rund 3,5 % gerechnet werden. Für die Berechnung der Bruttorendite wird der Ertrag aus der Liegenschaft (Nettomietzinseinnahmen) im Verhältnis zu den Anlagekosten gemessen. Daraus werden die Kosten für den Betrieb, Verwaltung und Instandhaltung gedeckt. Die Nettorendite errechnet sich somit anhand der Nettomietzinseinnahmen, abzüglich Liegenschaftsaufwand im Verhältnis zu den Anlagekosten. Ausgehend von durchschnittlichen Liegenschaftskosten in der Grössenordnung von 1,5 %, beträgt die Nettorendite im Verhältnis zu den heutigen Anlagekosten rund 2 %. Dieser Wert erscheint auf den ersten Blick eher moderat. Aufgrund der andauernden Nachfrage nach Wohnimmobilien und den damit verbundenen Wertsteigerungen sowie der vorzüglichen Lage und dem hohen Qualitätsstandard beurteilt der Kirchenrat die Investition als sinnvolle und solide Anlagemöglichkeit. Im Vergleich zu Aktieninvestitionen können diese zwar höhere Renditen erzielen, sind jedoch – wie die Vergangenheit gezeigt hat – mit hohen Risiken und Ausschlägen behaftet.

8. Finanzierung, Immobilienmarkt, Erstvermietung und Verwaltung

Der Kirchenrat ist sich bewusst, dass die unter Ziff. 6 genannten Mietzinsansätze einem oberen Preissegment zuzuordnen sind. Trotzdem ist er überzeugt, dass die Nachfrage für dieses Mietangebot intakt und das Bedürfnis nach einem Zuhause in urbaner und trotzdem vorzüglicher Wohnlage gross ist. Bereits eingegangene Anfragen von Mietinteressenten bestätigen diese Annahme. Die Aufwendungen für die Vermarktung und den Erstbezug der Wohnungen sind im beantragten Baukredit eingerechnet. Für die künftige Verwaltung ist die Abteilung Finanzen der Landeskirche zuständig. Sie bewirtschaftet seit jeher die Liegenschaften der Landeskirche. Diese Organisation hat sich bewährt und die Eigentümerin nimmt so ihre Interessen direkt wahr.

Mit dem Bau eines Mehrparteienhauses anstelle des sanierungsbedürftigen, als Pfarrhaus konzipierten Einfamilienhauses, wird das Immobilien-Portfolio der Landeskirche ideal ergänzt. Die finanziellen Mittel der Landeskirche lassen eine Investition in diese nachhaltige und langfristige Anlage zu. Die mit der Revision der Bau- und Nutzungsordnung mögliche höhere Ausnützung, entspricht dem haushälterischen Umgang mit dem uns anvertrauten Boden.

9. Kommunikation

Die Pläne sind vor (ab 13:00 Uhr) und während der Synode im Grossratsgebäude ausgestellt. Weiterführende Baudokumentationen sind auf der Webseite der Landeskirche einsehbar.

10. Zeitplan, Meilensteine (Best Case)

Baueingabe (Rückbau und Neubau)	*
Genehmigung Baukredit durch die Synode	12. Juni 2024
Ausführungsplanung und Vergaben	Juli 2024 – März 2025
Baubeginn und Realisierung	Ab Sommer 2025
Baufertigstellung und Bezug der Wohnungen	Spätherbst 2026 / anfangs 2027

* Nach definitiver Rechtskraft der Ortsplanungsrevision

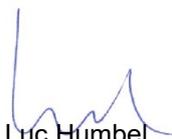
11. Antrag des Kirchenrats

Der Kredit für den Ersatzneubau des Domherrenhauses, inkl. Kosten für den Rückbau des Bestandesgebäudes, die bauherrenseitige Projektbegleitung und die Erstvermietung setzt sich wie folgt zusammen:

Total Baukosten gem. Ziff. 6 (Kostenvoranschlag BKP 1 - 6)	CHF	4'401'400
Projektleitung Bauherr / Erstvermietung / Unvorhergesehenes	CHF	39'600
./ im Kostenvoranschlag enthaltene Projektierungskosten	CHF	276'000
Total Baukredit	CHF	4'165'000

1. Für den Bau eines Mehrparteienhauses auf GB SO Nr. 3343, genehmige die Synode einen Verpflichtungskredit von **CHF 4'165'000.–** (zuzüglich allfälliger teuerungsbedingter Mehrkosten / Preisstand Juni 2024).
2. Die Synode erteile dem Kirchenrat die Legimitation, bei Bedarf eine alternative Verkehrserschliessung der Einstellhalle zu realisieren.

Kirchenrat
Römisch-Katholische Kirche im Aargau



Luc Humbel
Präsident Kirchenrat



Tatjana Disteli
Generalsekretärin

Anhang

- Projektdossier

Beilagen

1. Bericht und Antrag Projektierungskredit zuhanden Synode vom 12. Januar 2023
2. Zustimmung Bischof Felix Gmür vom 23. Januar 2023
3. Stellungnahme Kostensituation :mlzd vom 4. September 2023

Aarau, 20. Dezember 2022

Traktandum 5

Bericht und Antrag des Kirchenrats

an die Römisch-Katholische Synode des Kantons Aargau

betreffend

Ersatzneubau Domherrenhaus, Solothurn; Projektierungskredit

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Synodalen

Der Kirchenrat beantragt, einen Projektierungskredit für einen Ersatzneubau des Domherrenhauses in Solothurn zu genehmigen.

1. Ausgangslage

Die Römisch-Katholische Landeskirche des Kantons Aargau ist seit 1. Januar 2015 durch Schenkungsvertrag Eigentümerin eines Einfamilienhauses mit separatem Garagengebäude am Frölicherweg 2 in Solothurn. Das rund 1'000 m² grosse Grundstück liegt an bester Zentrums- lage, zwischen der Kathedrale und dem Ordinariat des Bistums Basel und wird durch den residierenden Domherrn bewohnt. Die in die Jahre gekommene Baute weist einen erheblichen Sanierungsbedarf auf. Der Kirchenrat hat sich in den vergangenen zwei Jahren mit der Zukunft der Liegenschaft befasst. Eingehende Vorabklärungen haben ergeben, dass die Bestandesbauten rückgebaut und durch einen Neubau ersetzt werden sollen.

Auslöser für diesen Entscheid waren:

- Die Bausubstanz der Liegenschaft ist sanierungsbedürftig.
- Ein Verkauf der Liegenschaft drängt sich nicht auf, weil ein solcher nicht nachhaltig wäre.
- Das rund 1'000 m² grosse Grundstück befindet sich an bester Lage in Solothurn.
- Es besteht keine Verpflichtung der Römisch-Katholischen Kirche im Aargau, für den residierenden Domherren eine Liegenschaft zur Verfügung zu stellen.
- Eine Wohnnutzung für den residierenden Domherrn kann zudem auch in einer attraktiven Wohnung in einem Mehrparteienhaus angeboten werden.
- Aufgrund der Revision der Bau- und Nutzungsordnung der Stadt Solothurn ist eine höhere Ausnützung möglich, was dem Grundsatz der inneren Verdichtung und dem haushälterischen Umgang mit dem Boden entspricht. Künftig ist eine 3-geschossige Wohnnutzung als Mehrfamilienhaus mit einer Erhöhung der Geschossfläche von fast 70 % erlaubt.
- Die finanziellen Mittel der Landeskirche lassen eine Investition in ein Renditeobjekt zu, welches langfristig im Besitz der Landeskirche bleiben und als Renditeobjekt das Immobilien-Portfolio ergänzen soll.

Aufgrund dieser Ausgangslage hat der Kirchenrat mit einem Konkurrenzverfahren eine Ersatzneubau-
lösung unter geeigneten Architektenteams ausarbeiten lassen. Für die Organisation und Begleitung
des Studienauftrags hat die Synode am 10. November 2021 einen Budgetkredit von CHF 40'000.–
gutgeheissen.

2. Ergebnis Studienauftrag für Architekten

Verfahren

Der Studienauftrag wurde im Einladungsverfahren mit Start am 9. Mai 2022 durchgeführt. Am Wettbe-
werb beteiligten sich folgende Teams:

- werk 1 architekten und planer ag, Olten
- phalt Architekten AG, Solothurn
- :mlzd Architekten, Biel

Die Aufgabe umfasste die Entwicklung der rund 1'000 m2 grossen Parzelle mit einem attraktiven, zeit-
gemässen Wohnhaus als Renditeliegenschaft für die Landeskirche.

Folgende Zielsetzungen wurden verlangt:

- ortsbauliche Einbettung gemäss den Kriterien des Strukturgebiets
- adäquate Adressbildung
- Gestaltung von hochwertigen Innen- und Aussenräumen für eine hohe Wohnqualität
- architektonisch qualitative Wohnflächen mit attraktiven, zeitgemässen Wohnungen zu marktkon-
formen Preisen (mittleres bis gehobenes Preissegment)
- Aussagen zur geplanten Materialisierung und Gestaltung
- Vorschlag für ein Energie- und Haustechnikkonzept
- Wirtschaftlichkeit in Erstellung und Betrieb
- funktionale Erschliessung und Parkierung für Bewohner, Besucher und Fahrräder
- adäquate Ausnutzung gemäss neuem Baureglement
- Nachhaltigkeit mit Blick auf die gesamte Lebensdauer (Wohn- und Nutzwert, Kosten, Architektur,
Ökologie und Energie)
- Rollstuhlgängigkeit, Altersgerechtigkeit: Sämtliche Wohnungen müssen rollstuhlgerecht erreichbar
sein und die Anpassbarkeit des Wohnungsinnern muss gewährleistet werden.

Beurteilung

Alle drei Projekteingaben wurden fristgerecht und vollständig eingereicht und am 19. Oktober 2022
durch die Architektenteams präsentiert sowie durch die Jury anhand der übergeordneten Zielsetzun-
gen und Kriterien beurteilt.

Bei der Beurteilung obsiegte das Projekt «ADAMAH» des Teams :mlzd, Biel. Es wurde von der Jury
einstimmig zur Weiterbearbeitung und Realisierung empfohlen und vom Kirchenrat als Siegerprojekt
gutgeheissen.

Abbildung 1: Modell Siegerprojekt



Würdigung Siegerprojekt :mlzd Architekten, Biel

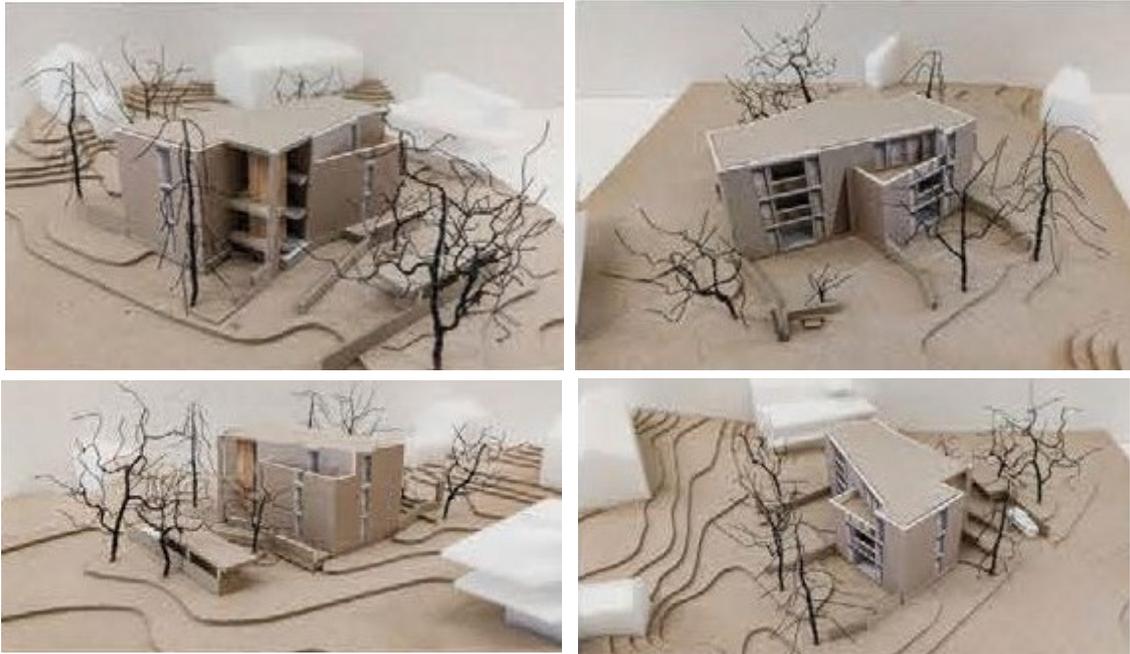
Das Projekt ADAMAH ist sorgfältig ausgearbeitet und überzeugt auf allen Ebenen. Es passt besonders gut in das Quartier und in die Entwicklung des künftigen Strukturgebietes. Besonders hervorzuheben ist die einfache Konstruktion mit einem zweischaligen, massiven Mauerwerk aus Lehmstein – aussen mit verstrichenem Fugenmörtel – in Anlehnung an historische Gebäudemauern. Der Lehmstein gleicht in seiner Farbe und Textur dem Solothurner Kalkstein. Zusammen mit den Fensteröffnungen und Loggias in Naturholz entsteht eine ähnliche warme Tonalität, wie sie in Solothurn häufig zu finden ist. Der Lehmstein wird aus anfallendem Aushubmaterial mit einem minimalen Zementanteil gepresst und leistet einen Beitrag zur Kreislaufwirtschaft. Das Gebäudevolumen wird gegliedert durch zwei ineinander verschränkte Gebäudeteile, fügt sich geschickt in die Umgebung ein und verleiht dem Projekt mit seinem architektonischen Ausdruck eine noble Gelassenheit.

Abbildung 2: Visualisierung Siegerprojekt



Die Wohnungstypen im Erdgeschoss und im Obergeschoss folgen dem Prinzip der «offenen Mitte» mit seitlich angeordneten Zimmern, welche mit breiten Schiebetüren geöffnet werden können, sodass grossräumige Verbindungen und lange Blickachsen auch innerhalb der kleinen Wohnungen möglich sind. Ausgehend von der mittigen Raumfolge sind die umgebenden Zimmer unterschiedlich zuschaltbar, das heisst, der Wohnungsmix kann je nach Bedarf angepasst werden.

Abbildungen 3 – 6: Modellbilder



Wohnungsspiegel

Geschoss	Whg. Typ	Anzahl	Fläche m2
Obergeschoss 2	5 ½ Zimmerwohnung	1	125.0
Obergeschoss 1	4 ½ Zimmerwohnung	1	98.6
	2 ½ Zimmerwohnung	1	50.4
Erdgeschoss	3 ½ Zimmerwohnung	1	69.3
	3 ½ Zimmerwohnung	1	79.4
Total		5	422.7

Raumprogramm

Allgemeine Räume	Gemeinsame Waschküche Trocknungsraum Gemeinsam nutzbarer disponibler Raum Entsorgung
Parkierung	5 Parkplätze in der Tiefgarage Platz für Lasten-Fahrräder zur gemeinschaftlichen Nutzung Parkplätze Velos beim Hauseingang Option Nachbar – Anschluss an Tiefgarage
Aussenräume	Balkone / Sitzplätze mit Privatsphäre
	Spielplatz

3. Baukosten / Projektierungskredit

Gemäss Schätzung ist mit folgenden Baukosten zu rechnen:

Grobkostenschätzung (Kostengenauigkeit $\pm 20\%$)

BKP	Arbeitsgattung		
1	Vorbereitungsarbeiten / Rückbau	CHF	80'000
2	Gebäude	CHF	2'320'000
4	Umgebung	CHF	98'000
5	Nebenkosten	CHF	220'000
	Honorare	CHF	627'000
	Mehrwertsteuer (8 % ab 2023)	CHF	267'600
	Total approx. Baukosten	CHF	3'612'600¹

Für die Ausarbeitung der Wettbewerbsstudie zu einem Bauprojekt fallen folgende Kosten an:

Projektierungskosten (Phasen Vorprojekt, Bauprojekt und Bewilligungsverfahren)

Architekturleistungen	CHF	153'000
Fachplaner	CHF	90'000
Bauphysik, Brandschutz, Geologen, Schadstoffuntersuchung	CHF	26'700
Nebenkosten	CHF	14'300
Mehrwertsteuer (8 % ab 2023)	CHF	22'720
Gebühren, Muster und Modelle	CHF	23'280
Projektleitung Bauherr	CHF	20'000
Total Projektierungskredit	CHF	350'000

4. Fazit, Wirtschaftlichkeit, Finanzierung

Die Absicht, das an bester Lage liegende Grundstück mit einem Mehrparteienhaus zu entwickeln, entspricht dem Grundsatz der inneren Verdichtung und dem haushälterischen Umgang mit dem Boden. Dem Gedanken der Nachhaltigkeit wird bei der Bauweise besondere Beachtung geschenkt. Das beliebte, ruhige Wohnquartier mit kurzen Fussdistanzen zur Altstadt, zum Naherholungsgebiet entlang der Aare sowie zum Hauptbahnhof bietet attraktives Wohnen für mehrere Parteien. Das Projekt birgt das Potential, der Landeskirche eine langfristige, sinnvolle und gewinnbringende Investition als Vermögensanlage zu schaffen. Dank der soliden Finanzlage der Landeskirche, kann die Investition zu 100% mit Eigenmitteln finanziert werden.

5. Zeitplan, Meilensteine (Best Case)

- Ausarbeitung Vor- und Bauprojekt mit Kostenvoranschlag Feb. 2023 – Aug. 2023
- Baueingabe (Rückbau und Neubau) Aug. 2023
- Genehmigung Baukredit durch die Synode 8. November 2023
- Ausführungsplanung und Vergaben Jan. 2024 – Herbst 2024
- Baubeginn und Realisierung ab 2025
- Bezug der Wohnungen Frühling 2026

¹ Auf Grund der volatilen Situation bei den Rohstoffpreisen ist die Kostenschätzung mit Vorsicht zu geniessen. Die Architekten raten, von Kosten zwischen CHF 3,5 – 4 Millionen auszugehen.

6. Antrag

Die Synode genehmige für die Projektierung eines Mehrparteienhauses auf GB SO Nr. 3343, basierend auf der Studie von :mlzd Architekten, Biel, einen Verpflichtungskredit von **CHF 350'000.00** (zuzüglich allfälliger teuerungsbedingter Mehrkosten / Preisstand Dezember 2022).

Kirchenrat
Römisch-Katholische Kirche im Aargau



Luc Humbel
Präsident Kirchenrat



Tatjana Disteli
Generalsekretärin



Felix Gmür
Bischof von Basel
Évêque de Bâle

Römisch-Katholische Kirche im Aargau
Landeskirche
Feerstrasse 8
Postfach
5001 Aarau

Solothurn, 23. Januar 2023

**Zustimmung zum Neubau des Domherrenhauses
am Frölicherweg in Solothurn**

Sehr geehrter Herr Kirchenratspräsident
Sehr geehrte Frau Generalsekretärin

Ich bestätige hiermit meine bereits gemachte Zustimmung zum „Neubau Domherrenhaus“ am Frölicherweg in Solothurn. Da dieses Haus eine lange Geschichte mit dem jeweiligen residierenden Domherrn des Standes Aargau kennt, werde ich Ihre Anfrage von Ende 2022 auch noch dem Residentialkapitel zur Kenntnisnahme vorlegen.

Ich wünsche dem neuen Projekt ein gutes Gelingen.

Ich bedanke mich bestens und wünsche Ihnen für Ihre anspruchsvollen Aufgaben alles Gute und Gottes Segen.

Mit freundlichen Grüssen

+ Felix Gmür

Bischof von Basel

Erweiterung Domherrenhaus Solothurn Stellungnahme Kostensituation Vorprojekt

Die Grobkostenschätzung für das Wettbewerbsprojekt „eds- Ersatzneubau Domherrenhaus in Solothurn“ belief sich auf 3'509'555.00 CHF ($\pm 20\%$). Die Schätzung beinhaltete das Gebäude (BKP 2) sowie die Umgebung, die Baunebenkosten (BKP 4 und 5) und die Finanzierung. Nicht eingerechnet waren die Kosten für den Abbruch und Entsorgung des Altbaus sowie eine Reserve für Unvorhergesehenes.

Im Zuge der Vorprojektes des Ersatzneubaus Domherrenhaus in Solothurn wurde das gewonnene Wettbewerbsprojekt weiter ausgearbeitet und auf dieser Basis eine genauere Kostenschätzung ($\pm 15\%$) erstellt. Dabei wurde der Kostenrahmen aus dem Wettbewerb überschritten. Die erste Kostenschätzung des Vorprojektes vom 07.07.23 belief sich auf 4'670'000 CHF.

Die Diskrepanz zwischen den zwei Kostenständen Wettbewerb und Vorprojekt lässt sich auf folgende drei Punkte zurückführen:

- 1) Die Kostenschätzung vom Vorprojekt enthält, entgegen dem Kostenstand Wettbewerb, auch die Kosten des Abbruchs und Entsorgung des Bestandesgebäudes (35'800 CHF), sowie eine Reserve für Unvorhergesehenes (180'200 CHF).
- 2) Teuerung: Aktuell sind im Baugewerbe erhebliche Preisentwicklungen festzustellen, dies unter anderem bedingt durch die Corona Pandemie, den Ukraine Krieg sowie eine allgemeine Marktüberhitzung. So haben sich die Preisstände fast aller Materialien seit Ende 2020 kontinuierlich erhöht und sich aktuell auf einem hohen Niveau eingependelt. Der Index für die Teuerung hat sich seit dem Stand des Wettbewerbes (Basis Teuerungsindex April 22) um $+3.9\%$ erhöht (Stand April 23), dies entspricht einem Betrag von rund 137'700.- CHF
- 3) Anteil Aussengeschosflächen:
Die grosse Kostenabweichung ergibt sich aus der Nicht-Berücksichtigung der überproportional grossen Aussengeschosflächen des Gebäudes. Die Kostenermittlung im Wettbewerb war dahingehend nicht ausreichend genau und daher falsch.
Das Projekt sieht vor, die Geschossfläche zu maximieren, um den bebaubaren Boden bestmöglich auszunutzen und viel vermietbare Fläche zu generieren. So wurde im Wettbewerb entschieden, das Treppenhaus und somit die ganze Erschliessung ausserhalb des Gebäudevolumens zu platzieren. Die Fläche der Erschliessung zählt dadurch zu der Aussengeschosfläche (AGF). Auch verfügen die Wohnungen über grosszügige Loggien, welche auch zur AGF zählen.
In der Kostenschätzung des Wettbewerbes wurden die Kosten hauptsächlich über die m² der Geschossfläche (GF) ermittelt. Die überdurchschnittlich hohe Anzahl an Aussengeschosfläche (fast 40% der GF) wurde bei dieser Art der Kostenermittlung mangelhaft abgebildet. Als Referenzprojekt für die Kosten wurde zudem fälschlicherweise ein Projekt gewählt (Wohnhaus Kilchbergstrasse ZH, WBW 12-2019), welches in Bezug auf den Anteil der AGF zu wenig mit dem Wettbewerbsprojekt vergleichbar ist.

Da das Projekt dem ganzen Planerteam sehr am Herzen liegt, wurden sofort nach Erkenntnis dieses Fehlers mögliche Einsparoptionen zusammengetragen, diskutiert und durchgerechnet. So konnte ein Katalog an Einsparungen erstellt und präsentiert werden. Zusammen mit der Projektdelegation wurden die Projektkosten so um insgesamt rund 317'000 CHF reduziert und belaufen sich nun auf 4'353'000 CHF (inkl. MWST, Stand Vorprojekt August 23, $\pm 15\%$).

Wir bedauern den Fehler bei der Berechnung und die damit verbundenen Unannehmlichkeiten sehr.

Mit freundlichen Grüssen aus Biel,


Andreas Frank


Daniele Di Giacinto


David Locher