

BERICHT UND ANTRAG DES STADTRATES AN DAS GEMEINDEPARLAMENT

Sanierung Krematorium, Verpflichtungskredit für Bau/Variantenabstimmung

Die Oltner Bevölkerung sprach sich im April 2021, entgegen dem Antrag des Stadtrates und der Mehrheit des Gemeindeparlamentes, gegen eine Reglementsänderung und damit für den Weiterbetrieb des Krematoriums aus. Die Bewilligung der erforderlichen Projektierungskosten erfolgte mit dem Budget 2022. Nach Abschluss der Planung ist nun der Beschluss über den Verpflichtungskredit für die Erneuerung der Anlagen und Bauten erforderlich, damit die bauliche Umsetzung erfolgen kann. Der Kreditantrag umfasst neben der Erneuerung der Ofenlinie und dessen Infrastruktur auch die bauliche Ertüchtigung des Krematoriums und der Abdankungshalle. Der Stadtrat legt dem Parlament zwei Varianten mit und ohne Erneuerung der Ofenlinie vor und beantragt ihm, diese dem Stimmvolk in einer Variantenabstimmung zu unterbreiten. Dabei empfiehlt er die Variante A „Rückbau Ofenlinie und Instandstellung Hochbau“ zur Umsetzung.

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen folgenden Bericht und Antrag:

1. Ausgangslage

Zu Beginn des 20. Jahrhunderts wurde der Friedhof vom Hagberg in den Meisenhard verlegt. Die Anlage inklusive der Abdankungshalle und dem Krematorium wurde 1914 von den Oltner Architekten Real und von Arx geplant. Nach der Fertigstellung des rückseitig an die Abdankungshalle angeschlossenen Krematoriums im Jahr 1918 erfolgte am 1. August desselben Jahres die erste Einäscherung. Der Gebäudeteil wurde am Abhang situiert, so dass der Verbrennungsofen unter dem Niveau der Kapelle liegt und der Kamin unsichtbar bleibt. Die Einäscherung erfolgte bis 1968 mit Holz, bevor der in der Schweiz letzte so beheizte Ofen auf elektrischen Betrieb umgestellt wurde. In diesem Jahr erfolgte auch die letzte Renovation der Abdankungshalle. Die leicht zurückversetzten Seitenflügel wurden 1947 von Johann Schüepp erstellt und der Ostflügel 1968 um einen Winkelbau erweitert. Der gegenwärtig installierte Elektroofen aus dem Jahr 1997 wurde im Jahr 2010 überholt und mit einer Rauchgasreinigung ergänzt.

Im Herbst 2020 kamen Stadtrat und eine Mehrheit im Gemeindeparlament zum Schluss, dass es am sinnvollsten ist, den Kremationsofen im Friedhof Meisenhard stillzulegen. Dies mit dem Hintergrund, dass ein genügendes Angebot in der Umgebung (Solothurn, Langenthal, Aarau) vorhanden sei und der weitere Betrieb eine erhebliche Investition erfordere. Die Stimmbevölkerung lehnte in der Referendumsabstimmung die entsprechende Vorlage «Krematorium, Änderung Reglement infolge Stilllegung» mit 2'564 Nein-Stimmen und 2'191 Ja-Stimmen ab. Zu diesem Zeitpunkt waren nur die finanziellen Auswirkungen der technischen Ofensanierung Gegenstand der Debatte und nicht die Mittel für die bauliche Erneuerung der Baute.

Infolge dieser Verpflichtung, den Ofen ordnungsgemäss in Betrieb zu halten und die Defizite in Bezug auf Effizienz, Abläufe, Arbeitssicherheit und Bausubstanz zu beheben, ist diese Erneuerung der Anlagen und Bauten zwingend und dringend. Mit der Rechtskraft des Budgets 2022 per 1. Mai 2022 wurden die erforderlichen Mittel für die Planung bewilligt.

Als Basis für das Projekt wurden mit dem Projektteam ein Betriebskonzept und ein Raumprogramm erarbeitet. Anhand dieser Unterlagen konnten die betrieblichen und technischen Anforderungen geklärt werden.

Nach dem Abschluss der Bauprojektphase liegen nun die Baukosten in der erforderlichen Detaillierung vor. Für den nächsten Schritt ist der Beschluss des Parlamentes zum Verpflichtungskredit für den Bau der Anlagen erforderlich. Dieser Beschluss untersteht dem obligatorischen Referendum.

2. Projektanforderung

Die Anforderungen an das Projekt wurden wie folgt definiert:

- Erneuerung der gesamten Ofenlinie inkl. Filteranlage.
- Betrieb des Ofens mit elektrischer Energie.
- Verbesserte Emissionswerte, tiefere Unterhaltskosten.
- Ausbau der Kühllagerkapazität des Sarglagers.
- Reduktion der Aufbahrungsräume und zeitgemässe Gestaltung.
- Einhaltung von Arbeitssicherheit und Arbeitshygiene.
- Erneuerung der haustechnischen Anlagen (Heizung, Lüftung, Sanitär).
- Hindernisfreie Zugänglichkeit; gut erreichbare öffentliche WC-Anlage.
- Optimierung der Arbeitsabläufe, effizienter Betrieb.
- Anforderungen an Umweltschutz, Altlastensanierung.
- Instandstellung der Bauteile.

3. Bauprojekt

3.1. Projektbeschreibung

Instandstellung der Bauteile

Die Bestandsaufnahmen des Gebäudes zeigen auf, dass sich verschiedene Bauteile in einem schlechten Zustand befinden. Insbesondere die haustechnischen Anlagen, die Kanalisation und die Dachanlage weisen aufgrund ihres hohen Alters und Zustandes einen grossen Erneuerungsbedarf auf.

Gemäss Fachbericht «Elektro» vom 22. August 2022 der Firma Aare Elektroplan AG, Olten, sind die Elektroinstallationen teilweise in einem veralteten Zustand. Mit der Erneuerung sollen die Sicherheit (Brandschutz, Überspannungsschutz, Sicherheits- und Notbeleuchtung) erhöht, die Energieeffizienz verbessert (LED) und die neuen Bauteile (Ofen, Lüftung, Heizung) versorgt werden.

Gemäss Zustandsbericht zum «Dach» der Firma Holzbau Jäggi Dulliken AG vom 18. April 2023 weist die Dachhaut und die Geschosdecke Abnutzungserscheinungen auf. An den Ziegeln sind Abplatzungen zu erkennen. Verkleidungen aus Blech weisen Rostschäden auf. An mehreren Stellen wurde Marderschäden festgestellt. Die Unternehmung empfiehlt mittelfristig eine Komplettanierung inklusive wärmetechnischen Massnahmen. Mit der Erneuerung ist auch die Erstellung einer PV-Anlage zur Speisung des Elektroofens möglich.

Neuer Ofen

Der Inspektionsbericht vom 31. Januar 2022 von der Firma Bürge Fischer AG zeigte auf, dass der Betrieb für die nächsten zwei Jahre mit entsprechend aufwändigen Reparaturen voraussichtlich gewährleistet werden kann. Sie übernimmt aber keine Garantie, da die Ofenlinie bereits ausserhalb der empfohlenen Betriebsdauer läuft.

Gemäss Zustandsbeurteilung der Firma S & A Engineering AG vom 26. Juli 2023 hat der bestehende Ofen mit seinen 25 Jahren die Lebensdauer erreicht. Für die bestehende Ofensteuerung, Sargeinfahrmaschine und Hydraulik sind keine neuen Ersatzteile mehr verfügbar. Aufgrund der Situation wird der vollständige Ersatz der bestehenden Ofentechnik durch einen neuen Elektro-Kremationsofen empfohlen.

Der bestehende Elektro-Kremationsofen Baujahr 1997 wird demontiert bzw. abgebrochen und durch einen neuen Elektro-Kremationsofen der Firma Bürge-Fischer AG ersetzt. Der bestehende Wärmetauscher wird durch einen neuen Wärmetauscher mit integrierter Abreinigung mit Druckluft und einem Anfahrbypass ersetzt. Die Sicherheitseinrichtungen im Kühlwasserkreislauf werden vollständig erneuert. Beim bestehenden Filter und Absorber werden Instandsetzungsarbeiten durchgeführt. Für den neuen Wärmetauscher muss eine Wartungsbühne gebaut werden. Die Elektro-, Mess-, Steuer-, Regel- und Leittechnik der Ofenlinie wird vollständig erneuert.

Ascheaufbereitung

Bei der bestehenden Ascheaufbereitung hat zum einen die Lebensdauer erreicht, zum anderen fehlt eine Absaugung bei der manuellen Sortierung der Asche. Im Weiteren ist die Zerkleinerung unzureichend, insbesondere für Fälle, bei denen die Asche ausgestreut werden soll. Darum wird sie ersetzt.

Raumprogramm, Optimierung Betriebsabläufe und Instandstellung Bauteile

Der Raumbedarf für den Betrieb der Anlage kann mit den bestehenden Flächen und Volumen abgedeckt werden. Die Optimierung der Arbeitsabläufe hat Auswirkungen auf die Grundrisse.

Im «Untergeschoss» befindet sich der unterste Teil des Ofens mit der Rauchgasführung in den 2010 erstellten Filterraum. Diese Anlageteile werden erneuert.

Im «Sockelgeschoss» werden eine Lüftungs- und Heizungszentrale eingebaut und die elektrischen Verteilungen in einem neuen Raum zusammengefasst. Die Sarglagerkapazität wird entsprechend der neuen Kapazität auf 26 Särge erhöht. Dieser neue Kühlraum bedingt einen Eingriff in die Tragstruktur. Im Ofenraum werden die bestehenden Anlagen ersetzt. Weiter werden die Garderoben und der Aufenthaltsraum aufgefrischt. Die Kanalisation muss ersetzt und im Trennsystem geführt werden.

Das «Erdgeschoss» wird durch einen hindernisfreien Zugang erschlossen. Dieser führt auch zu den öffentlichen Toilettenanlagen. Im öffentlichen Bereich werden die Aufbahrungsräume zeitgemäss erneuert. Für die neue Ofenanlage sind bauliche Anpassungen erforderlich. Ein Zuschauerraum ermöglicht die Teilnahme an der Kremation. Die Verbindung vom Ofen zur Abdankungshalle wird geschlossen, um die akustischen Auswirkungen vom Kremationsbetrieb während einer Abdankungszeremonie zu reduzieren. In der Abdankungshalle werden die elektrischen Installationen wie Licht und Ton ersetzt. Neue Radiatoren und die Lüftung sorgen für ein gutes Raumklima.

3.2. Pläne

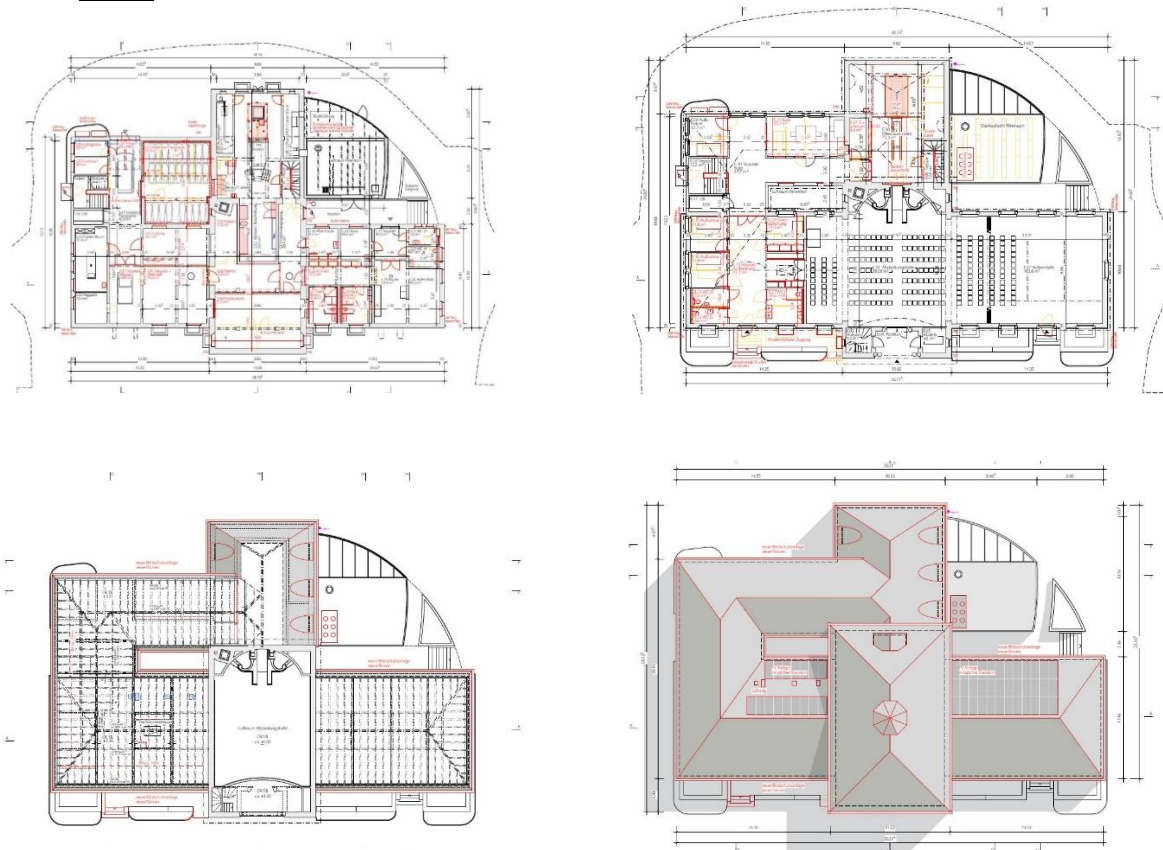


Abbildung: Sockelgeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss und Dachaufsicht



Abbildung: Schnitte

3.3. Photovoltaik

Die geplante Photovoltaikanlage könnte nach einer ersten Einschätzung auf den Dächern des Krematoriums ca. 15'800 kWh/a produzieren. Die Energie wird vorrangig direkt für den Betrieb des Ofens verwendet.

3.4. Heizanlage

Die Wärmeerzeugung besteht mittels einer Spezial-Luft-Wasser-Wärmepumpe. Die Anlage ist reversibel und kann somit auch kühlen. Die Wärmerückgewinnung wird ab den Wärmetauschern des Kremationsofens und der gewerblichen Kälte abgenommen und in das Rohrleitungsnetz geführt.

3.5. Denkmalpflege, Ortsbild

Das Bauensemble steht nicht unter kantonalem Denkmalschutz. Gemäss gültigen Bauzonenplan besteht aber ein kommunaler Schutz. Alle baulichen Massnahmen werden daher von der Altstadtkommission bewilligt. Die vorgesehenen Eingriffe und die PV-Anlage sind nach Rücksprache mit der Altstadtkommission möglich.

3.6. Nachhaltigkeit

Der Nutzen entsteht aus der Steigerung der Energieeffizienz mit der neuen Ofenlinie, dem Kühlraum, der LED-Beleuchtung, der Erneuerung der Gebäudehülle und dem grösstmöglichen Erhalt des baulichen Bestandes. Zudem soll neu eine Photovoltaik ein Teil der Energiemenge decken und die Abwärme den Raum entsprechend dem Benutzeranforderungen temperieren.

4. Projektkosten

4.1. Investitionsplanung

Im Finanzplan 2023-2029 sind für den Ersatz der Ofenlinie folgende Mittel vorgesehen:

Jahr	Sanierung Krematorium Konto 7710.5040.005 CHF
vor 2023	400'000
2023	500'000
2024	2'200'000
Total	3'100'000

4.2. Kostenschätzung Bauprojekt

Ersatz Ofenlinie und Instandstellung Hochbau

Auf der Basis des Bauprojektes wurde von Integral Baumanagement AG, Olten, eine Kostenschätzung nach BKP erstellt (Kostengenauigkeit +/-10 %):

Bezeichnung	Total (Fr.)
Anlagekosten Sanierung Krematorium	8'878'100
Kostenaufteilung der verschiedenen Eingriffe	
Ersatz Kremationsofen (Bauliche Anpassungen, Haustechnische Anlagen, Brandschutz Ofenraum, Altlasten)	3'332'700
Ersatz Haustechnik (Neue Haustechnik, neue Kanalisation)	2'551'600

Betriebliche Einrichtungen (Neuer Kühlraum Sarglager, Katafalke, Garderoben)	580'600
Energetische Ertüchtigung (Dämmung Dach, PV-Anlage, Fenster)	434'300
Umgestaltung Erdgeschoss (Öffentliche Toilettenanlage, Umgestaltung Aufbahrungsräume, Zuschauerraum, Büroubau, Neuer Aussenzugang)	655'300
Sicherheit und Brandschutz (Ertüchtigung Brandschutz, Zugang Turm, Anpassung Geländerhöhen, Schliessanlage)	335'700
Sanierungen Dach, Fassade, Fenster, Innenräume (Neue Biberschwanzeindeckung, Fassade streichen, Auffrischung Rundbogenfenster, Natursteingewände, Deckengemälde)	987'900

Diese Baukosten wurden so berechnet, dass das Krematorium in einer Etappe umgebaut und saniert wird.

4.3. Wirtschaftlichkeit Ofenlinie und Kühlinfrastruktur

Die Investition in die Ofenlinie (Fr. 3.3327 Mio.) könnte amortisiert werden, wenn das Gebührenreglement keine Privilegien für die Bevölkerung von Olten und Starrkirch-Wil vorsieht und die Gebühren den umliegenden erneuerten Krematorien von heute Fr. 500.00, bzw. 250.00 pro Kremation für Einwohnende aus Olten und Starrkirch-Wil, auf Fr. 600.00 für alle (bei 1'000 Kremationen) angepasst werden (vgl. Beilage j). Die Investition in die Kühlinfrastruktur und Aufbahrungsräume kann je nach Gebührengestaltung nur teilweise amortisiert werden. Aus diesem Grund wird der Stadtrat dem Parlament im Falle einer Zustimmung zur Gesamtsanierung eine entsprechende Anpassung der Gebührenordnung zu einem späteren Zeitpunkt beantragen.

5. Prioritäten Stadtrat

Für die Nettoinvestitionen in der Planperiode 2024-2030 hatte der Stadtrat im vergangenen Frühling eine Vorgabe von 105 Mio. Franken gemacht. Die effektiven Eingaben für den Finanz- und Investitionsplan 2024-2030 lagen dann fast 30 Mio. Franken höher. Im Rahmen seiner Beratung über den Finanz- und Investitionsplan hat der Stadtrat deshalb an einem Workshop entschieden, die aufgelisteten Projekte neu in drei Prioritäten zu klassieren:

Priorität 1: Zur Umsetzung empfohlen. Kosten werden mit einem Realisierungsgrad von 80 % ins Total aufgenommen.

Priorität 2: Zur Umsetzung als Option empfohlen. Kosten werden mit einem Realisierungsgrad von 60 % ins Total aufgenommen.

Priorität 3: Als nicht prioritär beurteilt, daher nicht zur Umsetzung empfohlen. Kosten werden nicht ins Total aufgenommen.

In der Gesamtbetrachtung hat er in der Folge entschieden, nur die Instandstellung des Gebäudes in die Priorität 1 aufzunehmen und auf einen Ersatz der Ofenlinie zu verzichten (Priorität 3).

6. Alternative

Rückbau Ofenlinie und Instandstellung Hochbau

Bezeichnung	Total (Fr.)
Anlagekosten Sanierung Krematorium	4'812'900
Kostenaufteilung der verschiedenen Eingriffe	
Rückbau Kremationsofen (Rückbau Ofen und Rauchgasanlage, Gitterbühne Ofenraum, Ausbesserungsarbeiten)	167'400
Ersatz Haustechnik (Neue Haustechnik, neue Kanalisation)	1'977'200
Betriebliche Einrichtungen (Ertüchtigung Katafalke, Rückbau Kältetechnik Kühlraum, Aufhebung Garderoben im SG)	171'900
Energetische Ertüchtigung (Dämmung Dach, PV-Anlage, Ersatz Fenster im SG)	416'600
Umgestaltung Erdgeschoss (Öffentliche Toilettenanlage, hindernisfreier Zu- gang, Umgestaltung Aufbahrungsräume)	480'500
Sicherheit und Brandschutz (Ertüchtigung Brandschutz, Anpassung Geländer- höhen, Schliessanlage, Zugang Turm)	305'700
Sanierungen Dach, Fassade, Fenster, Innenräume (Neue Biberschwanzeindeckung, Fassade strei- chen, Auffrischung Rundbogenfenster, Naturstein- gewände, Deckengemälde, Altlasten, Div. Rück- bauten)	1'293'600

Aufgrund des unterschiedlichen Planungsfortschritts beträgt die Kostengenauigkeit bei der Alternative +/-20 %.

Der Rückbau der Ofenlinie erfordert zwingend die vom Stimmvolk im April 2021 abgelehnte Anpassung des Friedhofsreglements, da diese den Betrieb eines Krematoriums grundsätzlich vorschreibt. In der Konsequenz können gleichzeitig die Kremationsgebühren aus der Gebührenordnung gestrichen werden:

Reglement über das Bestattungs- und Friedhofswesen:

<i>Reglement</i>	<i>Inhalt</i>	<i>Revision</i>
<i>Art. 2 Abs. 2</i>	Der Baudirektion obliegt der Betrieb und Unterhalt der Anlagen im Friedhof Meisenhard, insbesondere das Krematorium, die Abdankungshalle und der Aufbahrungsraum.	Der Baudirektion obliegt der Betrieb und Unterhalt der Anlagen im Friedhof Meisenhard, insbesondere das Krematorium , die Abdankungshalle und der Aufbahrungsraum.

Gebührenordnung der Einwohnergemeinde Olten:

Reglement	Inhalt	Revision
§ 41bis lit. c	c) Olten/Starrkirch-Wil Kremation Erwachsene 250.00 - 500.00 Kinder 125.00 - 250.00 Urne 15.00 - 30.00 Auswärtig Kremation Erwachsene 500.00 – 1000.00 Kinder 250.00 – 500.00 Urne 30.00 - 60.00	e) Olten/Starrkirch-Wil Kremation Erwachsene 250.00 – 500.00 Kinder 125.00 – 250.00 Urne 15.00 – 30.00 Auswärtig Kremation Erwachsene 500.00 – 1000.00 Kinder 250.00 – 500.00 Urne 30.00 – 60.00

7. Kredit Antrag

7.1. Kostenzusammenstellung Anlagekosten

Für das Projekt ist nachstehender Finanzbedarf notwendig:

Variante A: Rückbau Ofenlinie und Instandstellung Hochbau

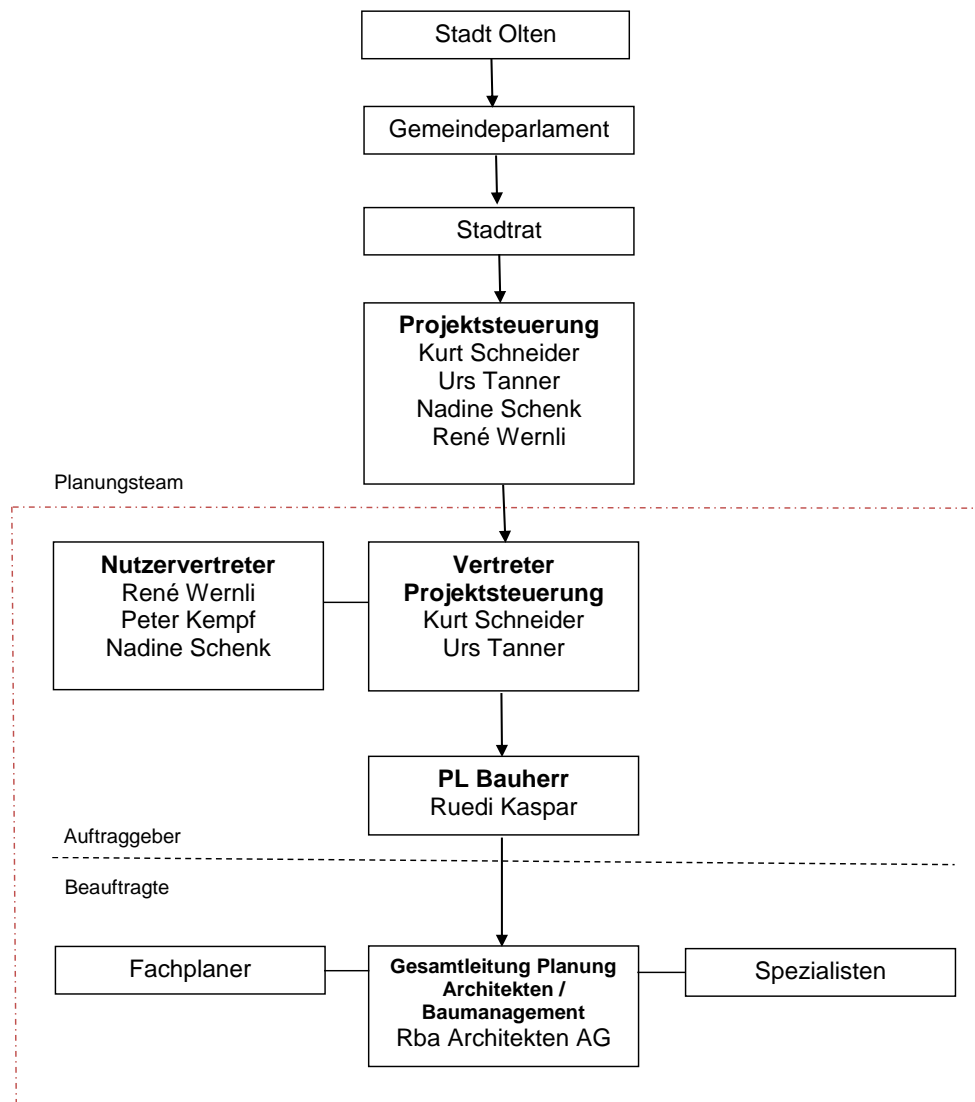
Position	Fr.
0 Grundstück	0
1 Vorbereitungsarbeiten	291'600
2 Gebäude (inkl. Honorare)	3'826'700
3 Betriebseinrichtungen	65'000
4 Umgebung	31'700
5 Baunebenkosten (inkl. 5% Reserve)	204'300
9 Ausstattung	33'000
9 Mehrwertsteuer 8.1 %	360'600
Anlagekosten inkl. Projektreserve	4'812'900
Genauigkeit Angaben (- 20 %)	4'010'750
Genauigkeit Angaben (+ 20 %)	5'775'480

Variante B: Ersatz Ofenlinie und Instandstellung Hochbau

Position	Fr.
0 Grundstück	0
1 Vorbereitungsarbeiten	382'700
2 Gebäude (inkl. Honorare)	5'287'600
3 Betriebseinrichtungen	2'021'000
4 Umgebung	31'700
5 Baunebenkosten (inkl. 5% Reserve)	408'900
9 Ausstattung	81'000
9 Mehrwertsteuer 8.1 %	665'200
Anlagekosten inkl. Projektreserve	8'878'100
Genauigkeit Angaben (- 10 %)	7'990'290
Genauigkeit Angaben (+ 10 %)	9'765'910

8. 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 in der Projektgruppe durch die Bertreiberververtretungen (Werkhof, Bestattungsamt) vertreten. Als verbindliches Dokument für die Ausführungsphase dient ein Betriebskonzept.



9. Weiteres Vorgehen, Termine

Nach der Genehmigung des Baukredits soll das Projekt innerhalb der nachstehenden Meilensteine abgewickelt werden, damit der Betrieb des Krematoriums per Ende 2024 aufgenommen werden kann:

Meilensteine (Inhalt)	Termin
Genehmigung Parlament	20./21. September 2023
Genehmigung Baukredit (Volksabstimmung)	19. November 2023
Baubewilligungsverfahren	November/Dezember 2023
Ausschreibung Aufträge Bau	Ab Januar 2024
Realisierung Bau	Ab März 2024
Bezug / Inbetriebsetzung	Ende 2024

10. Fazit

Der Ofen hat seine Lebensdauer überschritten, ein weiterer Betrieb ohne entsprechende Erneuerung ist aus Gründen der Sicherheit und Auswirkungen auf die Umwelt ausgeschlossen. Ohne entsprechende Investition muss die Anlage stillgelegt werden. Die Hochbaute wurde seit einigen Jahrzehnten nicht mehr erneuert. Die Instandstellung erfolgt sinnvollerweise im Rahmen der Installation einer neuen Ofenlinie oder bei deren Rückbau. Eine Verschiebung der Erneuerung der Hochbaute bringt keinen Nutzen und bedeutet, dass die Werterhaltung nur hinausgeschoben und schlussendlich auch teurer wird, da der Aufwand für die Instandstellung zunimmt. Zudem kann in der Zwischenzeit keine zeitgemässe Nutzung der Liegenschaft erfolgen.

11. Aktenverzeichnis

- a. Situationsplan
- b. Bauprojektpläne
- c. Fachbericht «Elektro» vom 22. August 2022
- d. Zustandsbericht zum «Dach» vom 18. April 2023
- e. Inspektionsbericht vom 31. Januar 2022
- f. Raumprogramm vom 31. Januar 2023
- g. Unterlagen zur Erneuerung und Instandsetzung der Ofenlinie vom 26. Juli 2023
- h. Kostenvoranschlag Variante A
- i. Kostenvoranschlag Variante B
- j. Wirtschaftlichkeitsrechnung

Beschlussesantrag:

1. Die beiden Varianten A) "Rückbau Ofenlinie und Instandstellung Hochbau mit Kosten von CHF 4'812'900.- (inkl. 8.1% MwSt., Kostenangaben +/-20%), verbunden mit der Anpassung des Reglements über das Bestattungs- und Friedhofswesen und der Gebührenordnung der Einwohnergemeinde Olten gemäss Ziff. 6, und B) «Ersatz Ofenlinie und Instandstellung Hochbau» mit Kosten von CHF 8'878'100.- (inkl. 8.1% MwSt., Kostenangaben +/-10%) werden dem Souverän zur Abstimmung unterbreitet.
2. Eine allfällige Bauteuerung nach dem Baupreisindex Hochbau, Espace Mittelland vom April 2023, Stand 113.7 Punkte / Basis Oktober 2020 des Bundesamtes für Statistik, gilt als mitbewilligt.
3. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Olten, 4. September 2023

NAMENS DES STADTRATES VON OLTEN

Der Stadtpräsident Der Stadtschreiber



Thomas Marbet



Markus Dietler