

BERICHT UND ANTRAG DES STADTRATES AN DAS GEMEINDEPARLAMENT

Sanierung Krematorium, Verpflichtungskredit/Genehmigung

Am 3. März 2024 lehnten die Stimmberechtigten den Verpflichtungskredit für die Sanierung Krematorium und Abdankungshalle ab. Aufgrund der offenen Situation mit zwei Varianten, die mit fast identischen Ergebnissen beide sehr knapp abgelehnt wurden, erfolgte die Ausarbeitung einer neuen Vorlage mit einer reduzierten und kostenoptimierten Bestellung. Der Kreditantrag umfasst neben der Erneuerung der Ofenlinie und dessen Infrastruktur einen Teil der baulichen Ertüchtigung des Krematoriums und der Abdankungshalle.

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.

An der Urnenabstimmung vom 3. März 2024 wurde die Variante «Rückbau Ofenlinie und Instandstellung Hochbau» mit Kosten von 4'812'900 Franken (+/- 20 %) mit 2490 Ja-Stimmen gegen 2595 Nein-Stimmen ebenso abgelehnt wie die Variante «Ersatz Ofenlinie und Instandstellung Hochbau» mit Kosten von 8'878'100 Franken (+/- 10 %) mit 2558 Ja-Stimmen zu 2584 Nein-Stimmen. Aufgrund der offenen Situation mit zwei Varianten, die mit fast identischen Ergebnissen beide sehr knapp abgelehnt wurden, erfolgte die Ausarbeitung einer neuen Vorlage mit einer reduzierten Bestellung.

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 hinsichtlich der Anforderung auf Kostenreduktion reduziert und wie folgt definiert:

- Erneuerung der gesamten Ofenlinie inkl. Filteranlage.
- Betrieb des Ofens mit elektrischer Energie.
- Verbesserte Emissionswerte, tiefere Unterhaltskosten.
- Ausbau der Kühllagerkapazität des Sarglagers hinsichtlich der Ofenkapazität.
- Einhaltung von Arbeitssicherheit und Arbeitshygiene.
- Erneuerung der haustechnischen Anlagen (Heizung, Lüftung, Sanitär).
- Optimierung der Arbeitsabläufe, effizienter Betrieb.
- Anforderungen an Umweltschutz, Altlastensanierung.
- Instandstellung der vom Umbau betroffenen Bauteile.

In Abweichung zur Vorlage vom 3. März 2024 wird die Erneuerung der Gebäudehülle und der inneren Oberflächen der Abdankungshalle, die Erneuerung des Polizeiraumes und diverser Nebenräume im Sockelgeschoss, die Erneuerung der Aufbahrungsräume, Nebenräume und Büro im Erdgeschoss und die Erstellung einer hindernisfreien WC-Anlage im Erdgeschoss und einer Photovoltaikanlage auf dem Dach auf einen späteren Zeitpunkt verschoben.

Im Rahmen der Projektüberarbeitung wurden sämtliche Kostenpositionen mit einem Fachbüro detailliert überprüft. Im Rahmen der Ausschreibungsphase der Bauaufträge wird angestrebt, ohne negative Auswirkungen auf Qualität und Nachhaltigkeit, Vergabeerfolge zu erzielen.

3. Bauprojekt

3.1. Projektbescrieb

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 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 Komplettsanierung inklusive wärmetechnische Massnahmen. Diese Massnahme wird auf die Teile beschränkt, welche für den Ofenbau sowieso abgedeckt werden müssen. Aus diesem Grund muss auch auf die Erstellung einer PV-Anlage verzichtet werden, da diese nicht auf ein altes Dach installiert werden kann.

Neuer Ofen

Der Inspektionsbericht vom 31. Januar 2022 von der Firma Bürge Fischer AG zeigt 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 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. Im Ofenraum werden die bestehenden Anlagen ersetzt. Weiter werden die Garderoben und der Aufenthaltsraum aufgefrischt. Die Kanalisation muss ersetzt und im Trennsystem geführt werden.

Für die neue Ofenanlage sind im Erdgeschoss bauliche Anpassungen erforderlich. Die Verbindung vom Ofen zur Abdankungshalle wird geschlossen, um die akustischen Auswirkungen vom Kremationsbetrieb während einer Abdankungszeremonie zu reduzieren.

3.2. Pläne

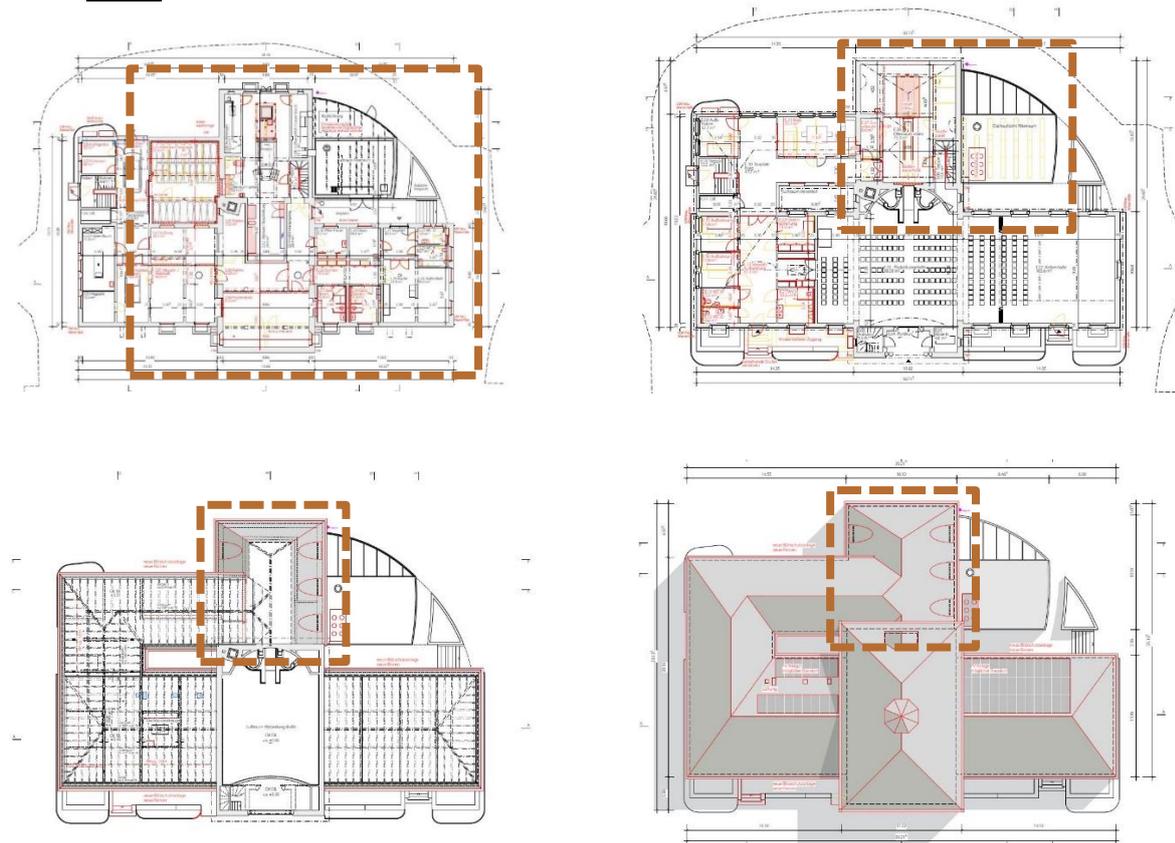


Abbildung: Sockelgeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss und Dachaufsicht (mit Perimeter Umsetzung)

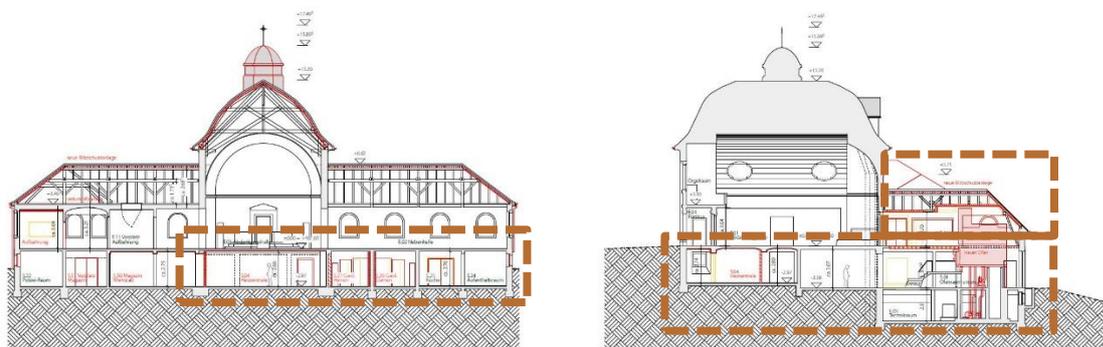


Abbildung: Schnitte (mit Perimeter Umsetzung)

3.3. 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.

3.4. 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 sind nach Rücksprache mit der Altstadtkommission möglich.

3.5. Nachhaltigkeit

Der Nutzen entsteht im vorliegenden Projekt aus der Steigerung der Energieeffizienz mit der neuen Ofenlinie, dem Kühlraum, der LED-Beleuchtung und dem grösstmöglichen Erhalt des baulichen Bestandes.

4. Projektkosten

4.1. Investitionsplanung

Im Finanzplan 2024-2030 sind für den Ersatz der Ofenlinie folgende Mittel vorgesehen:

Jahr	Sanierung Krematorium Konto 7710.5040.005 Fr.
vor 2024	300'000
2024	4'400'000
2025	4'400'000
Total	9'100'000

4.2. Kostenschätzung Bauprojekt

Ersatz Ofenlinie und teilweise Instandsetzung Hochbau

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

Bezeichnung	Vergleich mit Vorlage März 2024: Ofenerneuerung und Gesamtsanierung [CHF]	Ofenerneuerung und Teilsanierung [CHF]
Anlagekosten Sanierung Krematorium	8'878'100 (in Klammern jeweils der Grund der höheren Kosten)	6'443'800
Kostenaufteilung der verschiedenen Eingriffe		
Ersatz Kremationsofen (Ofentechnik gemäss BKP 347 CHF 1'711'000.-; bauliche Anpassungen, Lüftung/Kühlung/Elektro Ofenraum, Brandschutz, Honoraranteil)	3'332'700 (neuer Rauchgaskanal)	2'948'100
Ersatz Haustechnik (Neue Haustechnik HLK, Sanitär, Baumeisterarbeiten, neue Kanalisation, Honoraranteil)	2'551'600 (umfasst Bau- und Anlageteile im gesamten Gebäude)	2'094'500
Betriebliche Einrichtungen (Neuer Kühlraum Sarglager, Garderoben, Honoraranteil)	580'600 (zusätzlich Erneuerung Katafalke und Polizeiraum)	429'300
Energetische Ertüchtigung (Dämmung Dach / Ersatz Fenster im Teilperimeter, Honoraranteil)	434'300 (umfasst Bau- und Anlageteile im gesamten Gebäude)	175'800
Umgestaltung Erdgeschoss (Zuschauerraum, Zugangsraum Ofenraum, Honoraranteil)	655'300 (zusätzlich öffentliche Toilettenanlage, Umgestaltung Aufbahrungsräume, neuer Aussenzugang)	101'900
Sicherheit und Brandschutz (Ertüchtigung Brandschutz, Anpassung Geländerrhöhen, Schliessanlage, Honoraranteil)	335'700 (umfasst Bau- und Anlageteile im gesamten Gebäude)	246'600
Teilsanierungen Dach, Fassade, Innenräume, Honoraranteil	987'900 (umfasst Bau- und Anlageteile im gesamten Gebäude)	447'600

4.3. Wirtschaftlichkeit Ofenlinie und Kühlinfrastruktur

Die Investition in die Ofenlinie (CHF 2'948'100.-) kann amortisiert werden, wenn das Gebührenreglement keine Privilegien für die Bevölkerung von Olten und Starrkirch-Wil vorsieht und die Gebühren den umliegenden erneuerten Krematorien (Fr. 600.00/Kremation; bei 1'000 Kremationen) angepasst werden. Die Investition in die Kühlinfrastruktur und Aufbahrungsräume können je nach Gebührengestaltung zumindest teilweise amortisiert werden. Aus diesem Grund wird der Stadtrat dem Parlament eine entsprechende Anpassung des Reglements beantragen, sobald Klarheit über den Weiterbetrieb besteht.

5. Kreditantrag

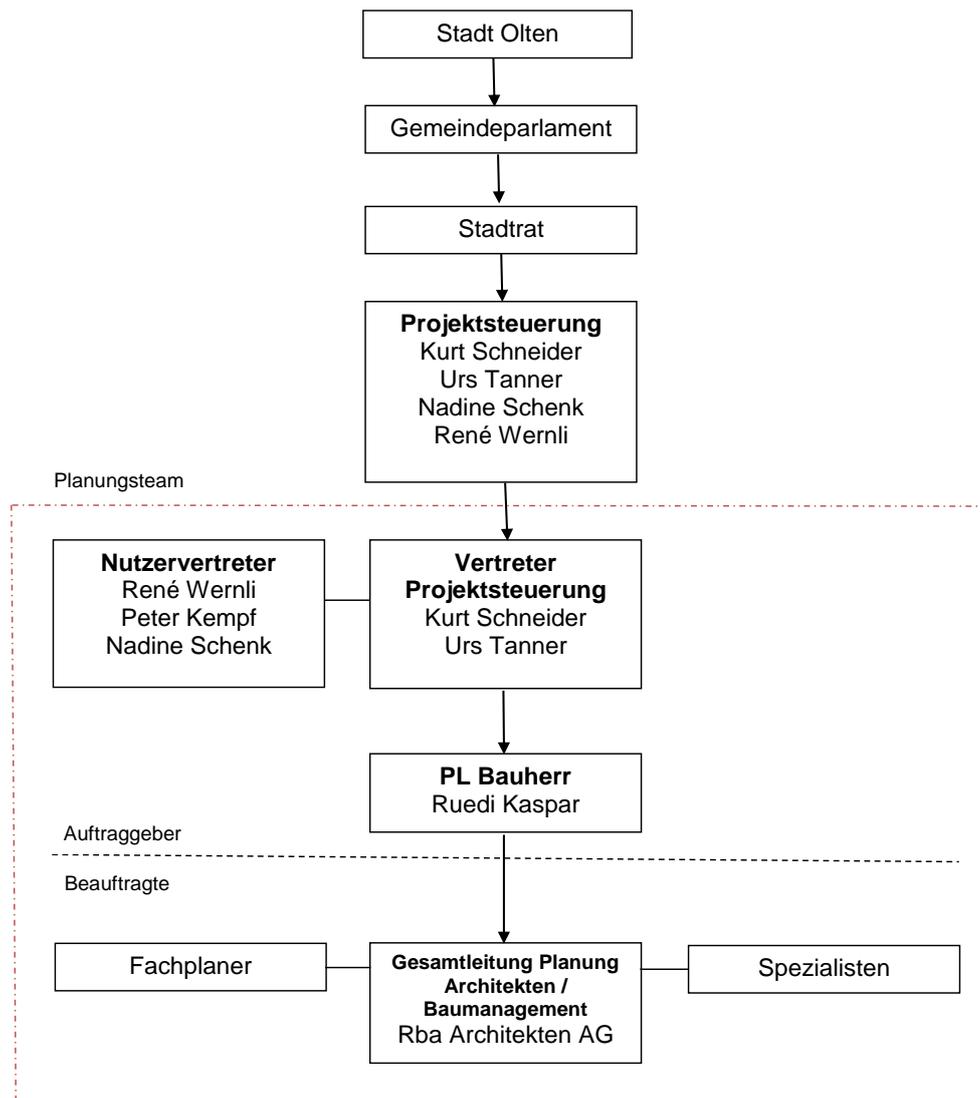
5.1. Kostenzusammenstellung Anlagekosten

Für das Projekt ist nachstehender Finanzbedarf notwendig:

Position	CHF
0 Grundstück	0
1 Vorbereitungsarbeiten	218'200
2 Gebäude (inkl. Honorare)	3'671'100
3 Betriebseinrichtungen	1'711'000
4 Umgebung	8'000
5 Baunebenkosten (inkl. 5% Reserve)	816'800
9 Ausstattung	18'700
Anlagekosten inkl. MwSt. und Projektreserve	6'443'800
Genauigkeit Angaben (- 10 %)	5'799'420
Genauigkeit Angaben (+ 10 %)	7'088'180

6. 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 Betreibervertretungen (Werkhof, Bestattungsamt) vertreten. Als verbindliches Dokument für die Ausführungsphase dient ein Betriebskonzept.



8. Weiteres Vorgehen, Termine

Nach der Genehmigung des Baukredits soll das Projekt innerhalb der nachstehenden Meilensteine abgewickelt werden, damit der Betrieb des Krematoriums per Anfang 2026 aufgenommen werden kann:

Meilensteine (Inhalt)	Termin
Beschluss Parlament	27. Juni 2024
Beschluss Baukredit (Volksabstimmung)	22. September 2024
Ausschreibung Aufträge Bau	Ab Oktober 2024
Realisierung Bau	Ab März 2025
Bezug / Inbetriebsetzung	Anfangs 2026

9. 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 vorgesehene Teilinstandstellung erfolgt notwendigerweise im Rahmen der Installation einer neuen Ofenlinie. Die weiteren Massnahmen an der Abdankungshalle und den Aufbahrungsräumen erfolgen nachgelagert gemäss Bedarf.

10. Aktenverzeichnis

- a. Situationsplan
- b. Bauprojektpläne (vollständiger Ausbau)
- c. Etappen der baulichen Instandstellung vom 15. April 2024
- d. Baubeschrieb vom 15. April 2024
- e. Fachbericht «Elektro» vom 22. August 2022
- f. Zustandsbericht zum «Dach» vom 18. April 2023
- g. Inspektionsbericht vom 31. Januar 2022
- h. Raumprogramm vom 31. Januar 2023
- i. Unterlagen zur Erneuerung und Instandsetzung der Ofenlinie vom 26. Juli 2023
- j. Baukosten vom 15. April 2024

Beschlussesantrag:

I.

1. Dem «Ersatz Ofenlinie und teilweise Instandsetzung Hochbau» mit Kosten von Fr. 6'443'800.00 (inkl. 8.1% MwSt., Kostenangaben +/- 10%) wird zugestimmt.
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.

II.

Ziff. I.1 dieses Beschlusses untersteht dem obligatorischen Referendum.

Olten, 27. Mai 2024

NAMENS DES STADTRATES VON OLTEN

Der Stadtpräsident Der Stadtschreiber



Thomas Marbet



Markus Dietler