

## 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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

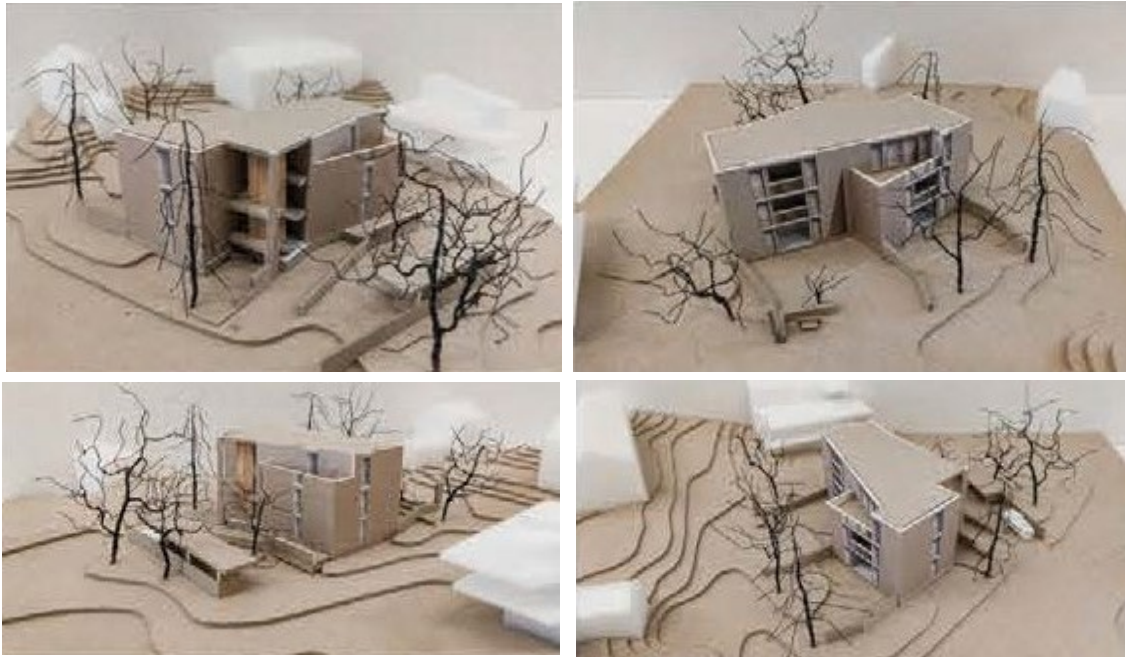
Das Projekt ADAMAH ist sorgfältig ausgearbeitet und überzeugt auf allen Ebenen. Es passt besonders gut in das Quartier und in die Entwicklung des künftigen Strukturgebietes. Besonders hervorzuheben ist die einfache Konstruktion mit einem zweischaligen, massiven Mauerwerk aus Lehmstein – aussen mit verstrichenem 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
<b>Total</b>		<b>5</b>	<b>422.7</b>

### 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
	<b>Total approx. Baukosten</b>	<b>CHF</b>	<b>3'612'600<sup>1</sup></b>

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
<b>Total Projektierungskredit</b>	<b>CHF</b>	<b>350'000</b>

### 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)

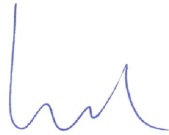
- Ausarbeitung Vor- und Bauprojekt mit Kostenvoranschlag Feb. 2023 – Aug. 2023
- Baueingabe (Rückbau und Neubau) Aug. 2023
- Genehmigung Baukredit durch die Synode 8. November 2023
- Ausführungsplanung und Vergaben Jan. 2024 – Herbst 2024
- Baubeginn und Realisierung ab 2025
- Bezug der Wohnungen Frühling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

<sup>1</sup> 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