



Planerwahlverfahren im Einladungsverfahren für ein Planerteam Baselstrasse 82, 84 + 86, Solothurn

Kurzbericht des Planerwahlverfahrens

Solothurn, 10. Juni 2024

Stadt Solothurn, Stadtbauamt, Abteilung Hochbau

Inhaltsverzeichnis

1	Grundlagen zum Projekt	3
1.1	Einleitung.....	3
1.2	Ausgangslage.....	3
1.3	Baugeschichte Baselstrasse 82, 84 und 86.....	4
1.4	Ausnützung im Bestand	4
2	Aufgabe Projekt	5
2.1	Leitlinien der kantonalen Denkmalpflege	5
2.2	Sanierungsbedarf und bauliche Massnahmen.....	5
2.3	Raumprogramm im Bestand	6
3	Projektziele	6
4	Vereinfachtes Planerwahlverfahren	7
5	Planerwahlverfahren	8
5.1	Auftraggeberin und Verfahren	8
5.2	Planerwahlgremium.....	8
5.3	Eingeladene Architekturbüros	8
5.4	Fragenbeantwortung	8
6	Bericht Planerwahlgremium	9
6.1	Unterlagen zum Planerwahlverfahren.....	9
6.2	Rangierung / Couvertöffnung	9
6.3	Eröffnung, Rechtsmittel und Gerichtsstand	9
6.4	Publikation und Ausstellung	9
6.5	Genehmigung Planerwahlgremium.....	10
7	Würdigung	11
7.1	Schlusswürdigung des Planerwahlgremiums	11
7.2	Schlusswürdigung der Bauherrschaft	11
7.3	Bericht der eingereichten Arbeiten	11

1 Grundlagen zum Projekt

1.1 Einleitung

Das Stadtbauamt der Stadt Solothurn führte ein anonymes vereinfachtes Planerwahlverfahren im Einladungsverfahren für Planerinnen und Planer der Fachrichtung Architektur, Baumanagement und Fachplanung HLKSE für das Projekt „Umbau und Sanierung Wohnliegenschaften Baselstrasse 82, 84 und 86“ durch.

Gesucht wurde ein Team, welches Planerleistungen in den Bereichen Architektur, Baumanagement und Gebäudetechnik anbietet. Das Planerteam hat Erfahrung in der Umsetzung von Instandsetzungs- und Erweiterungsmaßnahmen von geschützten Gebäuden. Die Fachplaner sollten eine Projektierung mit hoher architektonischer, bautechnischer und organisatorischer Kompetenz durchführen und die Ausführung des Bauvorhabens kosten- und qualitätsbewusst sowie termingerecht realisieren.

1.2 Ausgangslage

Der herrschaftliche Landsitz besteht aus drei Gebäuden: dem Wohnhaus (Baselstrasse 86), dem alten Waschhaus (Baselstrasse 82) und der zweigeschossigen Remise (Baselstrasse 84).

Wohnhaus Baselstrasse 86:

Das Wohnhaus besteht aus zwei Teilen: dem westlichen Wohnteil und dem östlichen ehemaligen Stall- / Tenn-Bereich. Obwohl der Ökonomieteil 1952 zu Wohnzwecken umgebaut und befenstert wurde, ist die ehemalige Teilung noch heute sichtbar, dies durch eine verschiedenfarbige Fassade, anderen Fensterproportionen und einem leicht weiter vorkragenden Vordach. Das einseitig gewalmte Satteldach wirkt jedoch mit seinem durchlaufenden First einheitlich. Im Innern lassen sich die zwei verschiedenen Hausteile anhand der unterschiedlichen Konstruktion und Datierung der historischen Dachstühle sowie durch die Trennung mit einer alten Brandmauer erkennen. Der alte Ökonomieteil aus der ersten Hälfte des 17. Jahrhunderts mit Hochstudkonstruktion, kombiniert mit einem stehenden Dachstuhl ist eine seltene Konstruktionsart und eher ungewöhnlich in Kombination mit einem herrschaftlichen Wohnteil. Der praktisch noch vollständig erhaltene Dachstuhl der ehemaligen Scheune ist auf Stadt- und Kantonsgebiet einmalig und sollte unbedingt erhalten bleiben. Heute fehlende Streben müssten wieder eingesetzt werden. Neue Eingriffe in seine Substanz gilt es zu vermeiden.

Gegen die Strasse hin ist die grosse Dachfläche bis jetzt nur durch drei kleinere neuere Dachflächenfenstern unterbrochen. Die südliche Dachfläche und der westliche Walm weisen nur je eine kleine alte Lukarne auf. Die Dächer wirken harmonisch und ruhig. Im teilweise unterkellerten Wohnhaus befinden sich vier Wohnungen, jeweils zwei pro Etage. Im Westtrakt wurde das Dachgeschoss stellenweise minimal ausgebaut.

Remise Baselstrasse 84:

Die Remise ist ein partiell unterkellertes Holzbau unter Teilwalmdach. Wandöffnungen gibt es lediglich auf der Ostseite in Form von zwei Toreinfahrten. Die Remise wird heute als Garage und Lagerraum genutzt.

Altes Waschhaus Baselstrasse 82:

Der steinerne Pavillon, der eng an der Baselstrasse steht und ein Zeltdach sowie eine Aussentreppe besitzt, verfügt ebenfalls über zwei Geschosse. In jedem Geschosse befindet sich ein Raum, der heute für Ausstellungszwecke genutzt wird.

Betrachtung aus der Instandhaltung

Die Firma Consens Facility Management AG führte im Januar 2019 eine Zustandsanalyse durch. Grundsätzlich sind die Gebäude in einem ordentlichen Zustand. Die Tragkonstruktion des Wohnhauses, des Waschhauses und der Remise sind gesund und bedürfen keiner Massnahme. Die meisten Fenster sind noch aus der Erstellungszeit und die Installationen haben ihre Lebensdauer erreicht oder bereits überschritten. Die Brandschutzmassnahmen entsprechen nicht mehr den neusten Vorgaben. Die installationstechnischen Anlagen weisen einen grossen Nachholbedarf im Unterhalt und der Erneuerung auf.

Die Mieteinnahmen der vier Wohnungen betragen Fr. 58'416.– pro Jahr.

1.3 Baugeschichte Baselstrasse 82, 84 und 86

1627 Bau des Vielzweckbauernhauses Baselstrasse 86. Seit der Bauzeit gemauerter Wohnteil mit Sparrendach und liegendem Dachstuhl im Westen. Östlich anschliessende Ökonomie mit einer Hochstudkonstruktion in Kombination im stehenden Dachstuhl.

Zweite Hälfte 18. Jh. Der Wohnteil wurde im Obergeschoss mit neuen grossen Fenstern versehen. Der liegende Dachstuhl über dem Wohnteil erhielt gegen Westen einen Vollwalm. Gleichzeitig wurde das umlaufende Vordach vereinheitlicht.

Um 1833 wurden das Bauernhaus inklusive Tenn und Stall erneuert und gut ein Jahr später wurde eine neue Remise aus Holz (Baselstrasse 84) errichtet. In der zweiten Hälfte des 18. Jahrhunderts wurde der Wohnteil im Obergeschoss mit neuen grossen Fenstern versehen. Der liegende Dachstuhl über dem Wohnteil erhielt gegen Westen einen Vollwalm. Gleichzeitig wurde das umlaufende Vordach vereinheitlicht.

1907 erfolgte durch die Architekten Probst & Schlatter aus Solothurn ein Umbau. Der westliche Bereich des Stalles im Erdgeschoss wurde zum Wohnteil geschlagen. Durch einen Durchbruch in der Brandmauer wurde ein Erschliessungsraum mit Treppe zum Dachgeschoss geschaffen. Von diesem Raum aus gelangte man in ein nördlich gelegenes Badezimmer und in eine grosse, südlich gelegene Stube. Die neue Treppe ins Dachgeschoss erschliesst einen Korridor, der auf eine südliche Laube führt.

1947 Das Badezimmer von 1907 wurde verändert. Der Raum wurde in einen kleinen WC-Raum und einen grösseren Heizungsraum mit Ölbrenner aufgeteilt. Das aufgehobene Bad wurde im Obergeschoss nordseitig auf Kosten eines Zimmers neu erstellt.

1952 wurde durch das Hochbauamt der Stadt Solothurn ein südseitig an den Ökonomieteil angebautes, eingeschossiges und mit einem Mansarddach versehenes Stall- und Lagergebäude abgerissen. Im Ökonomieteil wurden im Erd- und Obergeschoss je eine neue Wohnung eingebaut. Der südliche Bereich wurde unterkellert. Die Fassaden wurden dazu mit Kunststeingewänden neu befenstert. Der darüberliegende alte Dachstuhl wurde nicht verändert. Einzig die Kniewände wurden erhöht.

1974 wurde der Innenausbau im alten Wohnteil verändert. Küchen und sanitäre Einrichtungen, Elektroinstallationen, Bodenbelägen usw. wurden erneuert. Alte Schränke, Kachelöfen, Türen usw. wurden demonstert.

Sanierungsmassnahmen von 1991 bis 2016

Ostteil Wohnung EG Sanierung Küche, Ostteil EG Ersatz Ölheizung mit einer Gasheizung, Sanierung Gebäudehülle (Anstriche auf Fenster und Jalousien, Ostteil Wohnung OG Sanierung Küche und Bad, Westteil Wohnung OG Sanierung Küche

1.4 Ausnützung im Bestand

Die bestehende Liegenschaft überschreitet das maximal mögliche Nutzungsmass gemäss Zonenreglement der Stadt Solothurn. Bestehende Flächen, ob beheizt oder unbeheizt, fallen jedoch unter die Besitzstandsgarantie (siehe § 34ter* Besitzstandsgarantie).

Die bestehenden Flächen, ob beheizt oder unbeheizt, können flächengleich umgenutzt werden. Das bedeutet, dass die bestehenden Flächen bei der Remise beispielsweise neu zu Wohnfläche umgenutzt werden könnten. Dasselbe gilt auch für die bestehenden Flächen im Dachgeschoss des Wohnhauses. Volumenerweiterungen, welche eine Vergrösserung des Nutzungsmasses zur Folge haben, sind nicht gestattet.

§ 34ter*

Besitzstandsgarantie

1

Bestehende Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzone, die nicht zonenkonform sind, dürfen erneuert und teilweise geändert werden, sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, insbesondere die Immissionen auf die Nachbarschaft nicht zunehmen.

2 Aufgabe Projekt

Die Gesamtinstandsetzung der Gebäude war unter den Voraussetzungen zu projektieren, dass die Gestaltung und Ästhetik möglichst erhalten bleiben und das vorhandene Energiesparpotenzial bestmöglichst ausgeschöpft wird.

Im Rahmen des Vorprojektes wurde eine Bestandesaufnahme als Zustandsanalyse erwartet, welche zu allen Bauteilen eine Zustandsbewertung und Massnahmenvorschläge innerhalb eines ersten Gesamtkonzepts darstellt. Gleichzeitig diente diese Analyse als wichtige Entscheidungsgrundlage für die hauptsächliche Sanierung für die Auftragsgeberin.

2.1 Leitlinien der kantonalen Denkmalpflege

Die kantonale Denkmalpflege Solothurn verfolgt für die Sanierung folgende objektspezifischen Leitlinien:

- Mit der Sanierung des Wohnhauses soll die Trennung der beiden Bauteile (Wohnbau / Ökonomie) im Innern optisch und auch räumlich lesbar bleiben, dies umso mehr, da es sich um zwei unterschiedlich konstruierte Dachstühle handelt.
- Ein Ausbau des Nebengebäudes Baselstrasse 84 ist möglich, muss aber den baulichen Charakter berücksichtigen.

2.2 Sanierungsbedarf und bauliche Massnahmen

Der Zustand des Wohngebäudes entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen und Vorschriften. Das Gebäude ist zu sanieren und die Gebäudehülle energetisch aufzuwerten (Fenster und Aussentüren). Dabei ist während der Planung die Gratwanderung im Bereich der Erneuerung der technischen Anlagen der Aussenhülle in Bezug auf die Schutzwürdigkeit des Objektes abzuwägen und zu definieren.

Gebäudetechnik

Das Ziel ist die Instandsetzung bzw. Erneuerung der technischen Anlagen (Heizung-, Sanitär- und Elektroanlagen), sodass die Gebräuchlichkeit innerhalb des erwarteten Lebenszyklus gewährleistet ist. Grundsätzlich wird im Zuge der Instandsetzung kein hochtechnisiertes Gebäude erwünscht. Der Energieträger soll erneuerbar sein.

Rückbauarbeiten der Schadstoffe

Die Gebäude werden auf das Vorhandensein kritischer Baustoffe wie Asbest, PCB und PAK-haltige Baustoffe untersucht. Mit belastenden Materialien ist zu rechnen.

Die Schadstoffanalyse wird mit der Auftragserteilung des Projektes dem Planer abgegeben.

Bauliche Massnahmen für hindernisfreies Bauen

Anpassungen und bauliche Massnahmen für mobilitätsbehinderte Personen sind in den Erdgeschosswohnungen zu prüfen. Auf einen Lifteinbau wird verzichtet. Dabei sind die Vorgaben der SIA Norm 500 «Hindernisfreies Bauen» einzubeziehen. Folgende Themen sind dabei speziell zu berücksichtigen:

- Zugang zum Gebäude
- Sanitärräume

Bauliche Anpassungen

Die bestehenden Raumaufteilungen entsprechen teilweise nicht mehr dem heutigen Wohnungsstandard. Mit der Sanierung soll das bestehende Raumkonzept geprüft und allenfalls optimiert werden. In diesem Zusammenhang ist die Machbarkeit einer Verdichtung und möglicher Etappierungen zu prüfen. Bei der Remise (Baselstrasse 84) ist ein möglicher Ausbau / Umnutzung in Wohnen zu prüfen und konzeptionell aufzuzeigen.

Wirtschaftlichkeit

Mit der Intervention wird eine optimale Wirtschaftlichkeit über den gesamten Lebenszyklus erwartet. Dieser beinhaltet die Summe aller Kosten von der Planung über die Ausführung, den Betrieb, die Erhaltung bis hin zum Rückbau. Das Verhältnis Investition / Mehrmiete ist bei der Sanierung zu optimieren. Die Liegenschaft muss neu bewertet werden. Der Wohnungsspiegel / Wohnungsmix muss aufgezeigt und die Nutzflächen (NF gem. SIA 416) neu berechnet werden.

2.3 Raumprogramm im Bestand

Adresse	Objekt	Objekt	NF	Fr. / Monat
Baselstr. 82	Waschhaus	Erd- und Obergeschoss	30.22m ²	180
Baselstr. 84	Remise	UG, EG und DG	208.43m ²	
Baselstr. 86	Wohnhaus	4 ½-Zi.-Whg. EG links	152.27m ²	1'262
		3 ½-Zi.-Whg. EG rechts	86.79m ²	763
		6-Zi.-Whg. OG links	212.05m ²	1'370
		5 ½-Zi.-Whg. OG rechts	280.81m ²	1'293
		Allgemein	105.01m ²	
Total			1'075.58m ²	4'868

3 Projektziele

Die Liegenschaft wird in Zukunft den heutigen Bedürfnissen und den gesetzlichen technischen Anforderungen angepasst, ohne die bestehenden nutzungsspezifischen und gestalterischen Qualitäten zu beeinträchtigen. Das Stadtbauamt plant eine Sanierung und erwartet dazu Projektvorschläge, welche in allen drei Bereichen der Nachhaltigkeit (Gesellschaft, Wirtschaft, Umwelt) insgesamt überzeugen zu vermögen. Die bestehenden Raumaufteilungen entsprechen teilweise nicht mehr dem heutigen Wohnungsstandard. Das Nutzungs- und Raumkonzept ist zu prüfen und allenfalls zu optimieren. Das Dachgeschoss beim Wohnhaus wird heute grösstenteils als unbeheizter Estrichraum genutzt. Die Remise (Baselstrasse 84) wird wie der Estrichraum als Abstellraum verwendet. Ein möglicher Dachausbau des Wohnhauses sowie eine mögliche Umnutzung der Remise zu Wohnzwecken müssen geprüft und konzeptionell aufgezeigt werden. Die Liegenschaft muss neu bewertet werden. Der neue Wohnungsspiegel / Wohnungsmix muss aufgezeigt werden, und die neuen Nutzflächen (NF-Flächen) sollen gemäss SIA 416 neu berechnet werden. Die Darstellung der Flächenberechnung ist den Grundlagenplänen zu entnehmen.

Dabei sind folgende Kriterien für die Sanierung definiert:

- Es wird eine optimale Wirtschaftlichkeit über den gesamten Lebenszyklus erwartet. Dieser beinhaltet die Summe aller Kosten von der Planung über die Ausführung, den Betrieb und die Erhaltung bis hin zum Rückbau.
- Bei der Wahl der Systeme (Haustechnik etc.) ist auf die bestehende Struktur zu achten. Es sollte eine bestmögliche Systemtrennung zwischen den einzelnen Gebäudeteilen und Installationen mit unterschiedlicher Lebensdauer angestrebt werden. Bezüglich der zukünftigen Wärmeerzeugung sollen im Sanierungskonzept ökologisch und ökonomisch sinnvolle Alternativen untersucht und einbezogen werden (Wärmeerzeugung erneuerbar).
- Aufgrund der Bauweise und um die Respektierung der ursprünglichen Gestaltungskonzeption zu favorisieren, wird vorerst kein Energiestandard fix vorgegeben. Ein ressourcenschonender Umgang mit der vorhandenen Bausubstanz durch Aufbereitung und Wiederverwendung bestehender Bauteile soll unter dem Aspekt der grauen Energie in Abwägung mit dem Ersatz durch neue Bauteile erfolgen.
- Bei der Sanierung ist eine mögliche Etappierung zu prüfen.
- Eine Sanierung im Betrieb ist zu prüfen und konzeptionell aufzuzeigen.
- Anlagekosten inkl. Ausbau maximal Fr. 2.5 Mio. inkl. MwSt.

4 Vereinfachtes Planerwahlverfahren

Das Planerwahlverfahren im Einladungsverfahren wurde anonym durchgeführt. Alle Unterlagen wurden von den Verfassenden mit einem Kennwort versehen. Die Abgabe umfasste maximal drei Pläne im Format DIN A2 quer. Die Darstellung war frei, musste jedoch gut reproduzierbar sein. Der Verfassernachweis und das Honorarangebot wurden in einem verschlossenen Couvert mit dem Kennwort bezeichnet abgegeben.

Einzureichende Unterlagen

Kurzportrait / Motivationsschreiben als Planungsteam > Gewichtung 20 %

- Aussagekräftige schriftliche und bildliche Stellungnahme / Motivation, um das Interesse im Zusammenhang mit dem Umgang des schützenswerten Gebäudes und der Aufgabestellung darzustellen.
- Aufzeigen von Chancen und Risiken, welche das Projekt mit sich bringt.

Arbeitsprobe als Planungsteam > Gesamtgewichtung 60 % (30 % / 10 % / 20 %)

Im Lösungsvorschlag mussten folgende Informationen enthalten sein:

Fachplaner Architekt:

- Lösungsvorschlag Sanierung Wohnhaus in Planform (Grundrisse, Schnitte, Fassaden)
- Grundrissoptimierung und Aufzeigen einer möglichen Verdichtung oder eines Ausbaus
- Darstellung des Wohnungsspiegels / Wohnungsmixes in Form eines Schemaplanes
- Darstellung der Nutzflächen NF gem. SIA 416 in den Grundrissen mit Flächenauszug pro Wohnung. Darstellung analog Bestandespläne.
- Aufzeigen Wirtschaftlichkeit. Dazu sollen folgende Baukosten aufgezeigt werden: Sanierung Wohnhaus, mögliche Erweiterung Wohnhaus und möglicher Ausbau Remise

Baumanagement:

- Aufzeigen einer möglichen Etappierung bei der Ausführung (Ausführung im Betrieb)
- Aufzeigen strategischer Bauablauf

Fachplaner HLKSE:

- Erarbeitung HLKSE-Konzept auf der Grundlage der neuen «Grundrissoptimierung»
- Nachweis der Nachhaltigkeit (Systemtrennung, optimierte Installation wie kompakte Fallstränge, kompakte Erschliessung der Haustechnik)

Honorarangebot > Gewichtung 20 %

Für die Phasen 31 – 53 war ein Honorarangebot zu erstellen. Dem einzureichenden Angebot lagen die Grundleistungen nach SIA-Ordnung 102 / 103 und 108 zu Grunde. Zudem waren im Angebotsblatt die mittleren Stundenansätze phasenweise über alle Fachbereiche zu offerieren.

5 Planerwahlverfahren

5.1 Auftraggeberin und Verfahren

Das Stadtbauamt der Stadt Solothurn führte ein vereinfachtes Planerwahlverfahren im Einladungsverfahren für Planerteams der Fachrichtung Architektur, Baumanagement und Fachplanung HLKSE durch. Das lösungsorientierte Planerwahlverfahren wurde gemäss Art. 12 lit B der interkantonalen Vereinbarungen über das öffentliche Beschaffungswesen durchgeführt.

Zum Planerwahlverfahren wurden sechs Architekturbüros eingeladen. Der Architekt hatte das Planungsteam zu stellen und war beim Planerwahlverfahren federführend. Die komplette Eingabe erfolgte über den Architekten.

Es wurden Planerteams gesucht, welche Erfahrung in der Umsetzung von Instandsetzungs- und Erweiterungsmassnahmen von geschützten Gebäuden hatten. Die Fachplaner sollten eine Projektierung mit hoher architektonischer, bautechnischer und organisatorischer Kompetenz durchführen und die Ausführung des Bauvorhabens kosten- und qualitätsbewusst sowie termingerecht realisieren können.

5.2 Planerwahlgremium

Stimmberechtigte Gremiumsmitglieder

Yves Gaudens	Leiter Stadtbauamt Solothurn	Bauing. FH
Erich von Allmen	Chef Hochbau, Stadtbauamt Solothurn	Arch. HTL
Christine Schär	Projektleiterin Hochbau, Stadtbauamt Solothurn	Arch. FH
Stefan Brand	Immobilienbewirtschafter, Finanzverwaltung Solothurn	eidg. FA

Experten und Expertinnen (nicht stimmberechtigt)

Stefan Blank	Kant. Denkmalpfleger Solothurn
--------------	--------------------------------

Vorbereitung und Organisation

Christine Schär	Projektleiterin Hochbau, Stadtbauamt Solothurn	Arch. FH
-----------------	--	----------

5.3 Eingeladene Architekturbüros

Am 23. Februar 2024 wurden den sechs eingeladenen Architekturbüros die Ausschreibungsunterlagen per Post zugestellt (Reihenfolge alphabetisch).

- **Flury und Rudolf Architekten AG, Solothurn**
- **gsj Architekten, Solothurn**
- **G & Z Architektur AG, Solothurn**
- **HSB Architekten GmbH, Solothurn**
- **phalt Architekten AG, Solothurn**
- **SSM Architekten AG, Solothurn**

Am 28. Februar 2024 und 5. März 2024 teilten uns die Büros gsj Architekten AG und phalt Architekten AG per Mail mit, dass sie aufgrund von Kapazitätsengpässen nicht in der Lage sind, an diesem Verfahren teilzunehmen.

5.4 Fragenbeantwortung

Bis am 1. März 2024 konnten die eingeladenen Planer Fragen zum Planerwahlverfahren per Mail zustellen. Die sechs eingegangenen Fragen wurden allen Planerteams am 7. März 2024 per Mail beantwortet.

6 Bericht Planerwahlgremium

6.1 Unterlagen zum Planerwahlverfahren

Die vier Projektarbeiten mit Honorarangebot wurden fristgerecht bis am 3. Mai 2024 beim Stadtbauamt Solothurn eingereicht.

Im Rahmen der Vorprüfung wurden die eingereichten Arbeiten auf formale Kriterien und Vollständigkeit geprüft. Die verlangten Unterlagen waren bei sämtlichen Arbeiten vergleich- und beurteilbar.

Während der Planerwahlsitzung vom 23. Mai 2024, an der alle Gremiumsmitglieder anwesend waren, wurden die vier Projektarbeiten in einem ersten Schritt durch die Gremiumsmitglieder einzeln beurteilt. In einem weiteren Schritt wurden die Eingaben durch das Stadtbauamt, den Denkmalpfleger und Immobilienbewirtschafter präsentiert. Nach einer kurzen Pause wurden in einem zweiten Schritt die Bewertungen durch das gesamte Beurteilungsgremium gemäss den Ausschreibungsunterlagen definierten Zuschlagskriterien durchgeführt. Die Bewertungen erfolgten anhand einer Matrix. Die Couverts mit den Verfassernachweisen und dem Honorarangebot blieben während der Bewertungsphase verschlossen.

Nachdem das Kurzportrait / Motivationsschreiben und die Arbeitsprobe bewertet und in einem Kontrollgang bestätigt wurden, erfolgte die Öffnung der anonymisierten Honorarangebote vor den Verfassercouverts.

6.2 Rangierung / Couvertöffnung

Nach der Bestätigung der Rangfolge durch das Planerwahlgremium wurden die Honorarangebote geöffnet. Aus dem Programm vom 20. Februar 2024 festgehaltenen Zuschlagskriterien ergab sich folgende Rangierung:

1. Rang	Nr. 3	TRILOGIE	SSM Architekten AG , 4500 Solothurn
2. Rang	Nr. 2	Triptychon	HSB Architekten GmbH , 4500 Solothurn
3. Rang	Nr. 4	PEU À PEU	Flury und Rudolf Architekten , 4500 Solothurn
4. Rang	Nr. 1	«entre cour et jardin»	G & Z Architektur AG , 4500 Solothurn

6.3 Eröffnung, Rechtsmittel und Gerichtsstand

Das Resultat wurde allen Teilnehmenden mittels Verfügung eröffnet. Die Entscheide des Planerwahlgremiums in Ermessensfragen sind endgültig. Gegen die Verfügung der Veranstalterin kann innert 20 Tagen nach Eröffnung beim Verfassungsgericht des Kantons Solothurn Beschwerde erhoben werden.

6.4 Publikation und Ausstellung

Auf eine öffentliche Ausstellung wird verzichtet. Der Kurzbericht des Planerwahlverfahrens kann ab dem 18. Juni 2023 auf der Homepage der Stadt Solothurn www.stadt-solothurn.ch unter Publikationen heruntergeladen werden. Alle teilnehmenden Planerteams erhalten zudem eine Sammelmappe (PDF-Dateiformat) mit allen eingereichten Projektunterlagen.

6.5 Genehmigung Planerwahlgremium

Der vorliegende Kurzbericht des Planerwahlverfahrens wird durch das Planerwahlgremium einstimmig genehmigt: Solothurn, 6. Juni 2024

Stimmberechtigte Gremiumsmitglieder

Yves Gaudens



Erich von Allmen



Christine Schär



Stefan Brand



Experten und Expertinnen (nicht stimmberechtigt)

Stefan Blank



7 Würdigung

Im Rahmen des Planerwahlverfahrens haben insgesamt vier Teams, das Dokument A – Kurzportrait / Motivationsschreiben und Dokument B – Arbeitsprobe als Planerteam abgegeben. Die Nutzung der Liegenschaften Baselstrasse 82, 84 und 86 generiert spezifische Anforderungen für einen weiteren Lebenszyklus, wobei folgende Aspekte im Vordergrund stehen:

- Umgang mit dem schützenswerten Gebäude. Die bestehenden geschützten Baustrukturen sind zu erhalten und die bauliche Eingriffstiefe ist auf das Minimum zu reduzieren. Bei bewussten Eingriffen müssen auch Mehrwerte in Bezug der Wohnungsgestaltung erzielt werden.
- Eine verträgliche Verdichtung ist anzustreben. Ein maximaler Ausbau ist nicht zwingend erwünscht. Der bestehende Dachstuhl der Liegenschaft Baselstrasse 86 ist zu erhalten. Ein möglicher Dachausbau ist mittels einer Loftlösung seitens Denkmalpflege und Bauherrschaft möglich.
- Ein ressourcenschonender Umgang mit der vorhandenen Bausubstanz soll unter dem Aspekt der grauen Energie in Abwägung mit dem Ersatz durch neue Bauteile erfolgen. Die Wirtschaftlichkeit über den Lebenszyklus ist dabei zu berücksichtigen. Die Investitionskosten müssen auf die Mietzinse übertragen werden.
- Sanfte Technisierung: Wenn möglich, sind die bestehenden Steigzonen zu erhalten. Die nachträgliche Schaffung von Technikflächen und Steigzonen soll optimal angeordnet sein und die historische Bausubstanz berücksichtigen. In den geschützten Liegenschaften ist eine LOW-Technik anzustreben.

Alle vier Teams haben sich eingehend mit den Gebäuden und den möglichen Nutzungsverdichtungen auseinandergesetzt und entsprechende Lösungsvorschläge formuliert. Die Themen wurden in jedem Lösungsvorschlag behandelt. Es finden sich in den Projekten entsprechende Lösungsansätze, welche sich teilweise erheblich unterscheiden. Bei einem Projekt wurde eine fundierte Analyse erstellt. Die Arbeitsprobe ist dementsprechend in ihrem Entwurf plausibel und gut nachvollziehbar, was das Planergremium sehr beeindruckte. Jede Eingabe der einzelnen Planerteams wurde vom Planerwahlgremium wie folgt gewürdigt (die Nummerierung der Unterlagen entspricht der Reihenfolge der Öffnung der Mappen):

7.1 Schlusswürdigung des Planerwahlgremiums

Das Planerwahlgremium bedankt sich bei den Planerteams für die grossartigen Leistungen, die engagierte Auseinandersetzung und die sorgfältige Ausarbeitung der Lösungsvorschläge. Die Breite und die Qualität der Lösungsansätze erlaubte es dem Planerwahlgremium, die spezifischen Fragestellungen und Beurteilungsebenen der Aufgabenstellung fundiert diskutieren zu können.

7.2 Schlusswürdigung der Bauherrschaft

Die Stadt Solothurn, vertreten durch das Stadtbauamt Solothurn, dankt den verschiedenen Planerteams für die Teilnahme am Planerwahlverfahren und die interessanten Lösungsansätze. Ganz herzlich bedankt sich das Stadtbauamt auch bei den Mitgliedern des Planerwahlgremiums für die Bereitschaft, die Stadt in diesem Verfahren zu unterstützen. Durch ihre Inputs und die interessanten Diskussionen ist das Stadtbauamt überzeugt, aus den verschiedenen eingereichten Lösungsansätzen das richtige Planerteam ausgewählt zu haben.

7.3 Bericht der eingereichten Arbeiten

Im Anhang sind die einzelnen Arbeiten aufgeführt. Sie wurden in einem kurzen Bericht aus der Sicht der Stadt Solothurn, vertreten durch das Stadtbauamt Solothurn, sowie der Liegenschaftenverwaltung und der Denkmalpflege beschrieben. Die Reihenfolge entspricht den eingegangenen Abgaben.

1_ «entre cour et jardin»

RANG 4

G&Z Architektur AG, Werkhofstrasse 17, 4500 Solothurn

G&Z Architektur AG, Projektmanagement, Werkhofstrasse 17, 4500 Solothurn

Enerconom AG, HLKSE-Ingenieur, Krummturmstrasse 11, 4500 Solothurn

A: Kurzportrait / Motivationsschreiben als Planerteam

Die vorliegende Aufgabe erachtet das Planungsteam aufgrund ihrer Vielfältigkeit und den unterschiedlichen Fragenstellungen als äusserst reizvoll. Die Liegenschaften haben ein grosses Entwicklungs- und Verdichtungspotential. Chancen sehen sie in der nachhaltigen Nutzung, dem vielseitigen Wohnangebot mit modernen Wohnformen, welche unterschiedliche Zielgruppen ansprechen, im Erhalt von der attraktiven Liegenschaft sowie in der Erschaffung von neuen gemeinschaftlichen Flächen. Risikofaktoren sind die hohen Baukosten, die Bewilligungsfähigkeit und der Umbau im Bestand.

B: Arbeitsprobe als Planerteam, Architektur, Baumanagement + HLKSE-Konzept

Wohnhaus Baselstrasse 86: Beim Wohnhaus werden sechs Wohnungen eingebaut. Der Mittelbau (ehem. Tenn) wird freigespielt und zur neuen Erschliessung umgenutzt. Die bestehenden vertikalen Erschliessungen im Wohn- und Stallbereich werden zurückgebaut und zu Wohnfläche umgenutzt. Mit dieser Umstrukturierung wird im ehemaligen Tenn eine neue Begegnungszone geschaffen. Im EG und 1. OG entstehen neue Geschosswohnungen und im Dachgeschoss zwei Loftwohnungen. Durch die massiven Eingriffe in die schützenswerte Bausubstanz wird der Bestand stark verändert. Die Machbarkeit wird grundsätzlich kritisch eingestuft. Der Dachausbau in eine Loftwohnung wird begrüsst. Die formale Gestaltung der Belichtung im Dachgeschoss wird in Bezug zum bestehenden Dachstuhl kritisch eingestuft. Die Realisierung von der Erschliessung wird in der Ausführung hohe Kosten auslösen. Das Kosten-Nutzen-Verhältnis ist hier nicht mehr gegeben. Neben den hohen Kosten wird der grosse Eingriff in die schützenswerte Bausubstanz die graue Energie massiv erhöhen.

Remise Baselstrasse 84: Die Remise wird mit einer «Haus-in-Haus-Lösung zu einer 5-Zimmer-Wohnung ausgebaut. Die Fassade bleibt in ihrer ursprünglichen Struktur erhalten. Die Wohnung wird intern vertikal neu erschlossen. Die vorhandenen Toröffnungen im Erdgeschoss funktionieren neu als grosse Fensterläden. Im Obergeschoss werden Fenster und DFF eingebaut. Bei der Planung von dreifach gekoppelten DFF im Dachgeschoss soll in Bezug auf den erhaltenswerten Dachstuhl Rücksicht genommen werden. Ansonsten ist aus denkmalpflegerischer Sicht der Ausbau realisierbar.

Ehemaliges Waschhaus Baselstrasse 82: Das ehemalige Waschhaus wird zu einem Tiny-Haus ausgebaut. Die beiden Geschosse werden neu intern durch eine Wendeltreppe erschlossen. Die geplanten Massnahmen sind aus denkmalpflegerischer Sicht realisierbar.

Baumanagement und HLKSE-Konzept: Aus dem Bauprogramm ist zu entnehmen, dass die Ausführung in Etappen geplant ist. Das Bauprogramm sieht vor, beim Wohnhaus mit den Umbauarbeiten zu starten, gefolgt mit dem Ausbau der Remise und des ehemaligen Waschhauses. Eine strategische Haltung zur Terminplanung in Textform fehlt in der Abgabe. Beim Heizungskonzept wird eine zentrale Wärmeerzeugung vorgeschlagen. Die Art der Wärmeerzeugung wird in der Abgabe nicht definiert. Die Wärmeverteilung wird beim Wohnhaus erneuert und gegebenenfalls ergänzt. Bei der Remise wird eine Bodenheizung empfohlen. Beim Wohnhaus ist eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung geplant. Ein Einbau einer Lüftungsanlage im Bestand wird aus konstruktiver und ökonomischer Sicht kritisch eingestuft. Die sanitären Installationen werden mit wassersparenden Elementen ausgerüstet. Eine Enthärtungsanlage wird empfohlen. Beim Elektrokonzep wird eine eigene PV-Anlage vorgeschlagen.

Liegenschaftenverwaltung:

Durch die Zusammenlegung und Neugestaltung des Treppenhauses in der Mitte des Gebäudes ergeben sich neue Möglichkeiten. Mit dem geplanten Wohnungsmix und den verschiedenen Wohnungsgrössen kann eine hohe Nachfrage erwartet werden.

«entre cour et jardin»



Unser Team hat sich bereits mehrfach in der Planung und Umbau von schweizerischen oder liegenschaftlichen bewahrt. Die vorliegende Aufgabe erachten wir aufgrund ihrer Vielschichtigkeit und den unterschiedlichen Aspekten als herausfordernd. Wir erheben unser Bestes, um in der Liegenschaft ein grosses Entwicklung- und Verdichtungspotential.

Der Bestandsbau Baselstrasse 86 lässt sich mit gezielten Eingriffen räumlich verdichten und durch das Freispiel des Mittelbaus (ehemalige Tonnendurchfahrt) klar strukturieren, zudem wird eine Gemeinschaftszone geschaffen, welche zum Austausch anregt und die Verbindung zwischen dem Zugangshof und dem Garten schafft. Durch die Eingriffe werden die Haustechnik-Steigzonen konzentriert und eine räumliche Vielfalt mit unterschiedlichen Wohnangeboten geschaffen. Sowohl klassische Wohnformen wie auch modernes, loftartiges Wohnen im grosszügigen Dachraum.

Der Zugang zum gemeinsam nutzbaren Garten wird durch die zentrale Erschliessung vereinfacht. Der ursprüngliche Baumbestand wird bestmöglich erhalten und in die Gartengestaltung integriert. Die Gestaltung kann als Analogie zu barocker Gartenarchitektur - jedoch neu interpretiert - gelassen werden. Jede Wohnpartei erhält einen Gartenanteil, welcher individuell oder in der Gemeinschaft genutzt und gestaltet werden kann.

Das Eckhaus wird durch einen chirurgischen Eingriff mittels Einbau einer Wendeltreppe zu einem Tiny-House umgewandelt und entspricht absolut dem Zeitgeist.

Die Remise wird, wie von der Denkmalspflege angeregt, mittels einer Haus-im-Haus-Lösung stark aufgewertet und spielt mit den vorhandenen Toröffnungen, welche wie grosse Fensterläden funktionieren. In geschlossenem Zustand wirken sie als Filterzone zum Garten und schaffen somit die nötige Intimität.

Durch die verschiedenen Wohnformen wird ein vielfältiges Klientel angesprochen, was einem sozialen Austausch und einer nachhaltigen Entwicklung der Liegenschaft förderlich ist.

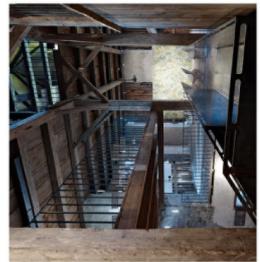
Durch unsere Expertise wird sichergestellt, dass sowohl die neuen Technikanlagen, wie auch der Bauablauf und der Umgang mit der historischen Substanz sorgfältig und rücksichtsvoll erfolgt. Ziel ist, vorhandene Qualitäten herauszuschälen und mit gezielten Eingriffen neue Qualitäten zu schaffen.

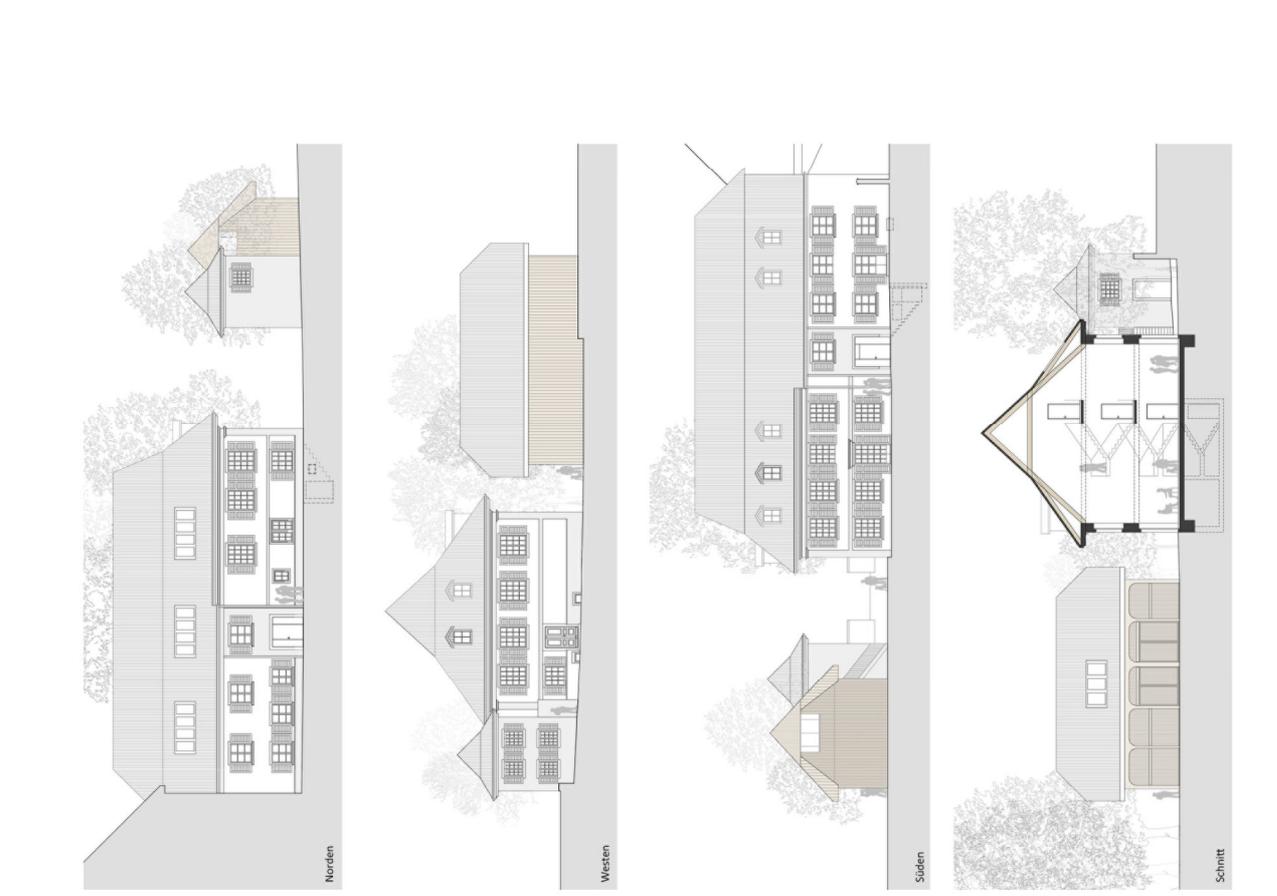
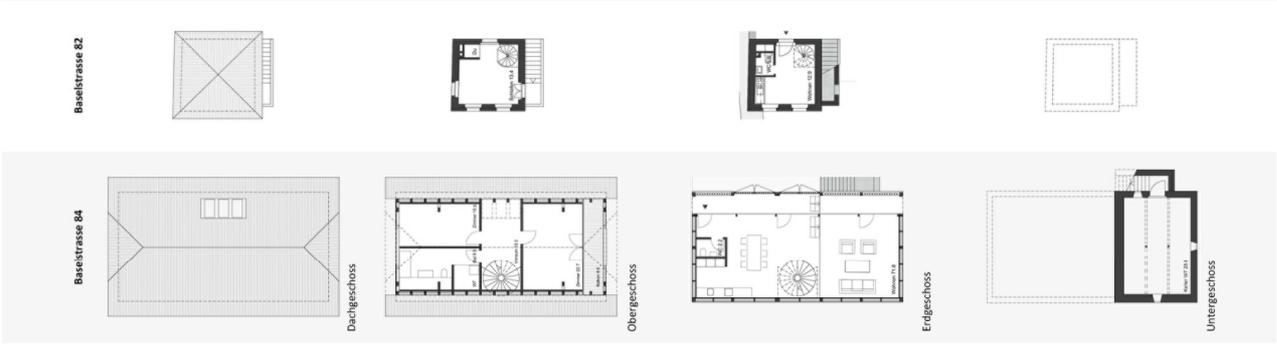
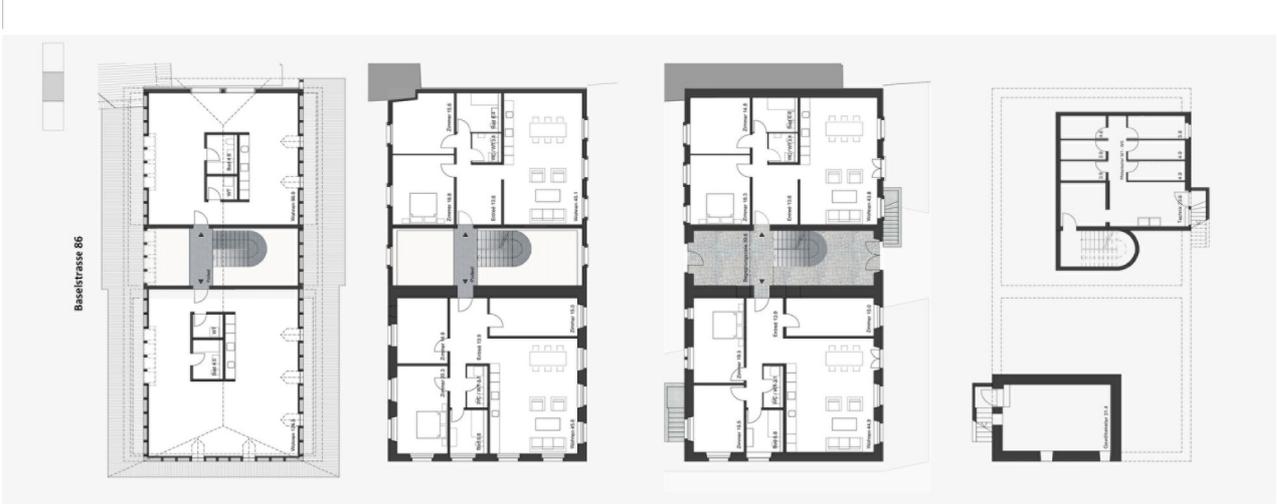
Chancen

- durch Sanierung langfristige und nachhaltige Nutzung sichergestellt
- zusätzliches und vielseitiges Wohnangebot
- moderne Wohnformen
- attraktive Liegenschaft
- vielfältiges Klientel
- gemeinschaftliche Flächen

Risiken

- kostentreibende Faktoren (Bausubstanz, Bauphysik, Brandschutz)
 - > Massnahme: Frühzeitige Sondagen und Massnahmen definieren
- Bewilligungsfähigkeit (Denkmalspflege)
 - > frühe Abstimmung und Zusammenarbeit mit der Denkmalspflege
- Umbau im Bestand - Kündigung Mieter
 - > durch eine umfassende Sanierung ist ein Bau unter Betrieb in der bestehenden Liegenschaft fast unmöglich
 - > eine frühzeitige Mieterinformation und allenfalls das anbieten von Übergangswohnungen in städtischen Liegenschaften sind zu prüfen





Konzept Gebäudetechnik

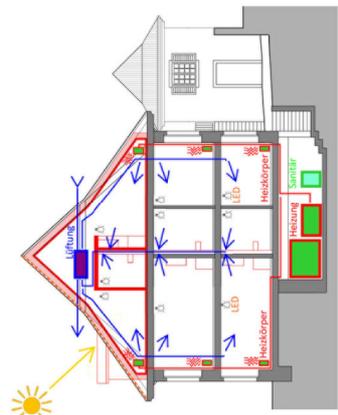
Grundidee
 Im engen Austausch mit dem federführenden Architektenteam, werden die Belange der Gebäudetechnik (Heizung, Lüftung, Klima, Sanitär und Elektro) besprochen und eine wirtschaftlich tragbare, sowie den Nutzeranforderungen gerecht werdende Lösung erarbeitet. Im Bereich der Wärmeerzeugung ist eine zentrale Wärmeerzeugung anzustreben. Der Vorteil darin liegt im Service und Unterhalt der Gerätschaften und es wird weiter nur ein Bereich für diese Installationen beansprucht.

Sanitär
 Die sanitären Installationen werden mit wassersparenden Elementen ausgerüstet, um den Verbrauch zu reduzieren. Der Entscheid für/gegen eine Enthärtungsanlage wird in der Vorprojektphase getroffen. Aufgrund der Wasserhärte in Solothurn, wird aus Überlegungen der Materialschonung und des Unterhaltsaufwandes empfohlen, eine entsprechende Installation vorzunehmen.

Elektro
 Bei den Geräten mit Elektroanschluss ist auf eine hohe Energieeffizienz zu achten mittels Energie-Etikette. Gleichzeitig werden die Steckdosen und Schalter mit FI-Schalter ausgestattet, wo noch nicht vorhanden. Die Beleuchtung ist überall mit LED auszustatten und gemeinsam genutzte Flächen, wo sinnvoll sind Bewegungsmelder zu installieren. Der Ausbaustandard wird dem Gebäude in Zusammenarbeit mit dem Besteller angepasst.
 Um die Nebenkosten zu senken und den Strombedarf ab dem öffentlichen Netz zu reduzieren, wird die Idee einer eigenen PV-Anlage im Vorprojekt diskutiert. In enger Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege sollen mögliche Standorte und Einbaumöglichkeiten geprüft werden. Am zeiführendsten ist dabei eine Indachanlage, die je nach Anforderungen farblich an das Gesamtkonzept angepasst werden kann. Im gegebenen Kontext ist auch ein Zusammenschluss zum Eigenverbrauch ZEV denkbar und zu prüfen.

Heizung
 Das "richtige" Heizsystem wird in einem ersten Schritt mit einer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung über die Lebensdauer sowie den nötigen Platzanforderungen für Zulieferung, Speicherung und Übertragung an das hausinterne System kritisch geprüft. Mit dieser Betrachtung erhält die Bauherrschaft eine fundierte Entscheidungsgrundlage.
 Mit Rücksicht auf bestehende Installationen, welche soweit möglich, wiederverwendet werden, soll die Wärmeverteilung mit Aufputzinstallationen (Leitungen und Heizwände) ergänzt werden, damit die Systemtrennung gewährleistet bleibt. Dort wo neue Bereiche geschaffen werden (Beispiel Remise), kann evtl. mit einer Bodenheizung gearbeitet werden. Dies schafft freie Flächen an den Wänden und die Wärmeverteilung erfolgt angenehm über niedrige Heizwasser-Temperaturen.

Lüftung
 Eine einfache und effiziente Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung stellt den Luftaustausch aus den geschlossenen Nasszellen sicher, während die genutzte Abwärme aus dieser Luft, der Aussenluft zugeführt und zentral pro Wohnung und geschlossensweise getrennt, wieder eingelassen wird. Dies ergibt einen Energieertrag (weniger Heizenergie) durch Wärmerückgewinnung auf der Straßenseite, sowie Energieeinsparung im Herbst, Winter und Frühling.

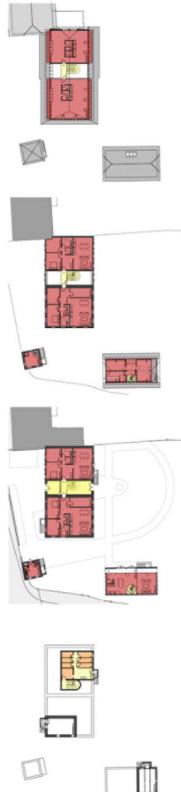


Schema Haustechnik

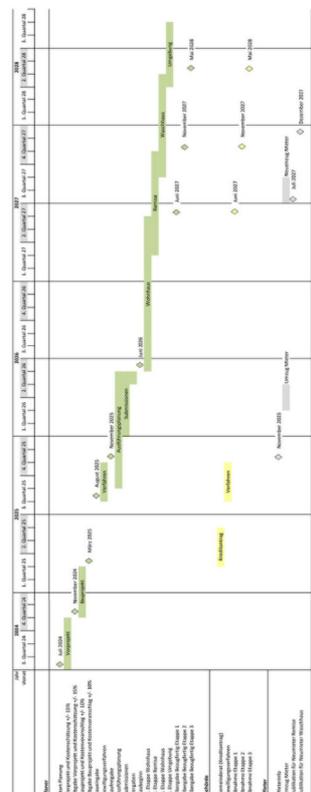
Flächennachweis und geschätzte Bausumme +/-25%

Berechnung	Fläche	Fr./m2	Total Fr.
Sanierung Wohnhaus			1529'950
Wohnung 1	HNF 115,10	3'500	408'850
	NHF 4,60	1'000	4'600
Wohnung 2	HNF 101,90	3'500	356'650
	NHF 4,20	1'000	4'200
Wohnung 3	HNF 120,40	3'500	421'400
	NHF 3,90	1'000	3'900
Wohnung 4	HNF 104,50	3'500	365'750
	NHF 3,60	1'000	3'600
Erweiterung Wohnhaus			830'700
Wohnung 5	HNF 131,50	3'500	462'250
	NHF 3,50	1'000	3'500
Wohnung 6	HNF 101,70	3'500	362'950
	NHF 3,60	1'000	3'600
Ausbau Remise			781'140
Wohnung 7	HNF 153,80	4'800	738'240
	NHF 28,60	1'500	42'900
Sanierung Waschhaus			99'056
Wohnung 8	HNF 28,30	3'500	99'056
	NHF -	1'000	-
Total		cah. MwSt.	= 3'300'000

Die geschätzte Bausumme wurde anhand der SIA 416 Flächenberechnung eruiert und anschliessend die übrigen Kosten (BKP 1, 4, 5) dazu summiert.
 Es besteht die Möglichkeit eines etappierten Baublaufs, um die Kosten auf unterschiedliche Jahre aufzuteilen.
 Die im Planungsprogramm gezeigten Etappen können in der Zwietschene verschoben werden.



Schemas SIA 416, NF (HNF + NNF) + Verkehrsfläche



Planungsprogramm

2_Triptychon

RANG 2

HSB Architekten GmbH, Postgasse 1, 4500 Solothurn

HSB Architekten GmbH, Projektmanagement, Postgasse 1, 4500 Solothurn
ITB Beratende Ingenieure HTL, Elektro-Ingenieur, Unterbiberiststrasse 7, 4562 Biberist
Urs Kissling AG, HLKS-Ingenieur, Hermesbühlstrasse 4, 4500 Solothurn

A: Kurzportrait / Motivationsschreiben als Planerteam

Die Wertigkeit des bestehenden Ensembles und dessen Strukturen ist dem Planerteam bewusst und soll in der Planung dementsprechend Rechnung getragen werden. Der Fokus liegt auf dem Erhalt des Bestandes, auf der Ablesbarkeit der aktuellen Strukturen und auf der Überführung in eine zeitmässige Nutzung. Chancen sehen sie in der effizienteren Nutzung des vorhandenen Raumes, in der Steigerung der Attraktivität des Gebäudes und in der Komfortsteigerung der Wohnungen.

B: Arbeitsprobe als Planerteam, Architektur, Baumanagement + HLKSE-Konzept

Wohnhaus Baselstrasse 86: Gesamthaft werden neu sieben Wohnungen eingebaut. Das vorhandene Flächenpotential wird verdichtet. Mit der neuen Aufteilung der Grundrisse bleibt die ursprüngliche Dreiteiligkeit (Wohnteil, Tenn und Stall) erhalten. Aus der Sicht der Denkmalpflege wird begrüsst, dass die ursprünglichen Strukturen erhalten bleiben und mit den baulichen Eingriffen auf die Dreiteiligkeit Rücksicht genommen wird. Die ursprünglich drei vertikalen Erschliessungen werden neu über alle Geschosse (Erdgeschoss bis Dachgeschoss) erschlossen. Der Mittelteil (Bereich Tenn) wird neu über alle Geschosse zu einer 5-Zimmer-Wohnung ausgebaut. Ansonsten entstehen neue Geschosswohnungen. Das Dachgeschoss wird komplett ausgebaut. Die Machbarkeit von Innenwänden im Dachgeschoss wird kritisch eingestuft. Hier wäre eine offene Grundrissstruktur ein besserer Lösungsansatz (Erhalt bestehender Dachstuhl). Die Belichtung im Dachgeschoss wird mit DFF ergänzt. Bei der Planung der Belichtung (Einbau DFF) ist im Dachgeschoss auf den bestehenden Dachstuhl Rücksicht zu nehmen.

Remise Baselstrasse 84: Die Remise wird als Wohnatelier umgenutzt. Das Erdgeschoss soll zu Wohnraum und das Obergeschoss als Arbeits- und Atelierraum umgenutzt werden. Optional könnte das Obergeschoss als Studiowohnung ausgebaut werden. Die Bausubstanz soll möglichst erhalten bleiben. Geplant ist, dass der Dämmperimeter entlang der Gebäudehülle verläuft. Die Machbarkeit des Ausbaus insbesondere der Gebäudehülle wird aus konstruktiver Sicht kritisch eingestuft. Das Konzept sieht vor, mit einem neu eingebauten Kubus in Holzbauweise die Raumstruktur im Erdgeschoss abzubilden. Dieser Kubus beinhaltet die Nasszelle, die Küche, die Garderobe und Einbauschränke. Die bestehende Treppe (Erdgeschoss - Obergeschoss) soll, wenn möglich, beibehalten werden. Die Belichtung im Dachgeschoss wird mit DFF ergänzt. Die Umsetzung der baulichen Massnahmen ist aus denkmalpflegerischer Sicht realisierbar.

Ehemaliges Waschhaus Baselstrasse 82: Beim Waschhaus ist im Projekt keine Massnahme geplant.

Baumanagement und HLKSE-Konzept: Beim Wohnhaus wurde der Bauablauf in Etappen geprüft. Eine Ausführung in 3 Etappen wäre durch die ursprüngliche Gebäudestruktur denkbar. Grundsätzlich wird von einer Etappierung aber abgeraten (Mehrkosten) und eine Gesamtanierung im Leerstand empfohlen. Die Remise ist vom Wohnhaus unabhängig und kann auch in einer späteren Etappe ausgeführt werden. Das Heizungskonzept sieht eine Wärmepumpe (Erdwärme) vor, welche als zentrale Anlage alle Wohneinheiten versorgt. Eine zentrale Heizung wird begrüsst. Die Sanitär- und Elektroinstallationen werden erneuert.

Liegenschaftsverwaltung:

Durch den Einbau einer 5 ½-Zimmer-Wohnung in der Mitte sowie zwei Wohnungen im Dachgeschoss wird die Liegenschaft Baselstrasse 86 massiv verdichtet. Dabei wirkt die 5 ½-Zimmer-Wohnung in der Mitte etwas gar eng. In der Remise ist ein Wohnatelier geplant. Hier würde man auf einen kleinen Markt zielen.

DOKUMENT A - Motivationsschreiben - Wohnhaus Baselstrasse 85, Remise Baselstrasse 84 & Waschhaus Baselstrasse 82, Solothurn

MOTIVATIONSSCHREIBEN

Unser Büro setzt sich seit Jahren mit Sanierungen, dem Erhalt von bestehenden Bausubstanzen und mit fachgerechten Umbauten auseinander. Eine enge Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege und dessen frühe Einbindung in die Konzeption ist auch bei dieser Aufgabenstellung unabdingbar. Unser Büro pflegt diesen Austausch und schätzt den architektonischen Diskurs mit der Denkmalpflege und den anderen Fachstellen sehr. Die Wertigkeit des bestehenden Ensembles an der Baselstrasse 82, 84 & 86 und dessen Strukturen sind wir uns bewusst. Dem muss von der Konzeption, bis in die Detailausarbeitungen Rechnungen tragen werden. Der Fokus liegt auf dem Erhalt vom Bestand, der Ablesbarkeit der aktuellen Strukturen und um der Überführung der Liegenschaft in eine zeitgemässe Nutzung. Dies im Einklang mit den Terminen, Bauetappen und den Baukosten.

Wir garantieren wir Ihnen einen behutsamen Umgang mit der bestehenden Bausubstanz und dem damit verbundenen Ort.

Über die Zusammenarbeit mit dem Stadtbauamt und allen beteiligten Fachstellen, würden wir uns sehr freuen.

CHANCEN & RISIKEN

Das Wohnhaus an der Baselstrasse 86 bietet ein erhebliches Potenzial für eine effizientere Nutzung des vorhandenen Raums. Die Erweiterung um drei zusätzliche Wohneinheiten bietet die Chance, den Wohnraum zu maximieren und die Attraktivität des Gebäudes zu steigern. Zudem erhöht die Anpassung der Grundrisse an moderne Wohnungsstandards den Komfort für die Bewohner.

Die Umsetzung des Bauvorhabens in mehreren Etappen kann zu zusätzlichen Kosten führen, insbesondere durch Mehraufwände und Mehrkosten für Provisorien während der Bauzeit. Die Entscheidung für einen Leerstand während der Sanierung wird zu einem Mieteinnahmeverlust führen, dafür können die terminlichen Risiken minimiert werden und eine effiziente Sanierung des Wohnhauses angestrebt werden.

Mit der Sanierung des Wohnhauses wird bereits eine erhebliche Zunahme der Mieteinnahmen generiert. Das Architekturkonzept zur Sanierung der Remise bietet die Chance, diese separat zu einem späteren Zeitpunkt zu sanieren und den herrschaftlichen Landsitz bestehend aus drei Gebäuden optimal zu nutzen.

MIETEINNAHMEN – Vergleich Ist-Zustand / Endzustand nach Sanierung

RAUMPROGRAMM / MIETEINNAHMEN IST-ZUSTAND

Wohnung	Nutzfläche	CHF / Monat	CHF / Jahr
Waschhaus EG und OG	30.22	180.00	
4.5 Zimmer-Wohnung EG links	152.27m ²	1'262.00	
3.5 Zimmer-Wohnung EG rechts	86.79m ²	763.00	
6 Zimmer-Wohnung OG links	152.27m ²	1'370.00	
5.5 Zimmer-Wohnung EG rechts	105.01m ²	1'293.00	
Total Mieteinnahmen		4'868.00	58'416.00

RAUMPROGRAMM / MIETEINNAHMEN ENZUSTAND NACH SANIERUNG

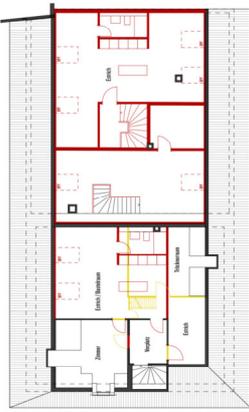
Wohnung	Nutzfläche	CHF / Monat	CHF / Jahr
Waschhaus EG und OG	30.22	180.00	
5 Zimmer-Wohnung Mitte	133.50m ²	2'200.00	
3.5 Zimmer-Wohnung EG West	108.25m ²	1'800.00	
4 Zimmer-Wohnung EG Ost	83.58m ²	1'400.00	
5.5 Zimmer-Wohnung OG West	111.47m ²	1'900.00	
4 Zimmer-Wohnung OG Ost	95.37m ²	1'600.00	
Studio-Wohnung DG Ost	61.49m ²	800.00	
2.5 Zimmer-Wohnung DG West	61.08m ²	1'000.00	
Total Mieteinnahmen		10'880.00	130'560.00

• Grundlage für die Berechnung der Mieteinnahmen (Ist-Zustand) sind die Angaben aus dem Programm Planerwahlverfahren.

• Grundlage für die Berechnung der Mieteinnahmen (Endzustand nach Sanierung) sind marktübliche, eher zurückhaltend eingesetzte Referenzpreise

Planerwahlverfahren im Einladungsverfahren für ein Planerteam Baselstrasse 82, 84 + 86, Solothurn

KENNWORT: Triptychon



Grundriss 0bergeschoss (20)

Eingriff



Grundriss I. 0bergeschoss (20)

Eingriff



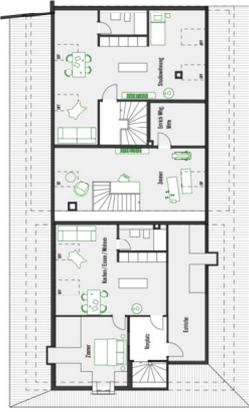
Grundriss II. 0bergeschoss (20)

Eingriff



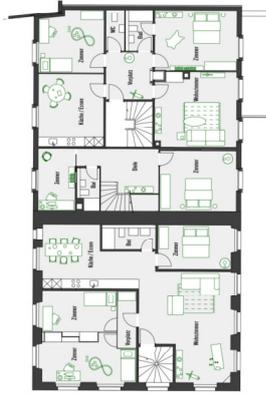
Grundriss 0bergeschoss (20)

Eingriff



Grundriss 0bergeschoss (20)

Einzustand



Grundriss I. 0bergeschoss (20)

Einzustand



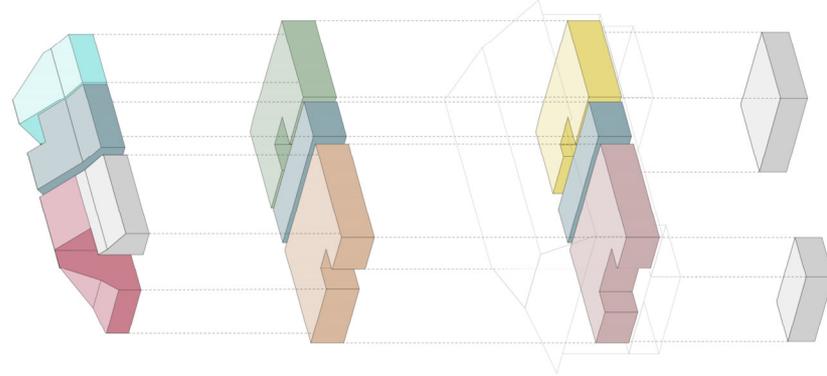
Grundriss II. 0bergeschoss (20)

Einzustand



Grundriss 0bergeschoss (20)

Einzustand



KONZEPT ARCHITEKTUR

HAUPTFESSELBAUE

Die bestehende Volumen wird inhaltlich vertieft und in ihr mögliches maximales Flächenpotential ausgeschöpft. Die bestehenden vier Wohnheiten werden durch drei weitere Einheiten erweitert. Die ursprüngliche architektonische Qualität der ursprünglichen Baukörper wird durch ein neues Volumen ergänzt, das sich in die Grundrissstruktur einfügt. Im westlichen Teil des Gebäudes befindet sich eine 3,5-Zimmerwohnung im Erdgeschoss, darüberliegend im 1. Obergeschoss eine 4,5-Zimmerwohnung und im Dachgeschoss eine 2,5-Zimmerwohnung. Die mittlere Gebäudeteil, welcher ursprünglich als Remise genutzt wurde, wird neu zu einer kompakten eingeschossigen Wohnheit mit 5 Zimmern zur Verfügung gestellt. Im südlichen Gebäudeteil befinden sich im Erdgeschoss sowie im 1. Obergeschoss jeweils eine 4-Zimmerwohnung, darüberliegend im Dachgeschoss jeweils eine 2,5-Zimmerwohnung. Die beiden Treppenhäuser West und Ost erschaffen mit Ausnahme der mittleren Massentraining als Wohnheiten und bilden zugleich auch die vertikalen Fluchtwege. Starke Strukturen werden den heutigen Wohngegendstrukturs angepasst. Auf die Erhaltung von schütz-würdigen Bauelementen wird bei der Sicherung ein besonderes Augenmerk gelegt.

REMISE

Die Remise, welche heute als Garage und Lagerraum genutzt wird, soll zu einem geschlossenen Wohnhaufen umgenutzt werden. Das Erdgeschoss soll dabei zu Wohnzwecken dienen und das obere Geschoss als Arbeitsbereich und Atelierraum genutzt werden. Grundsätzlich soll die Bauweise so weit als möglich beibehalten werden, die ursprüngliche Nutzung als Remise soll spürbar bleiben. Dadurch werden viele Details und Oberflächen erhalten. Das Konzept sieht vor, die bestehende Baustruktur im Erdgeschoss mit einem aus einer Holbohrbauweise erhaltenen Kubus zu ergänzen. Dieser Kubus verbindet die Küche, Masselien, Garderobe und Eisschrank. Durch diesen räumlichen Intervention wird mög-lichweise die bestehende Struktur angereichert. Auch der Kubus soll in seiner Materialität und Ausdruck möglichst rein bleiben. Die Disposition des neuen Kubus gliedert sich in Nutzflächen des Erdgeschosses von. Es entsteht ein klarer Eingangs-, Koch-, Wohn- und Essbereich, sowie ein separater Zimmer. Der bestehende Wohnraum wird genutzt, um eine räumliche Differenz zu schaffen. Das Übergangsgeschoss Remise wird grundsätzlich in seiner Struktur belassen und soll als Atelierraum oder Studio genutzt werden, kann aber optional auch zu einer Studiowohnung ausgebaut werden. Die bestehenden Treppenstrukturen sollen möglichst beibehalten werden. Der Dampferometer verläuft entlang der Gebäudehülle.

KONZEPT HEIZUNG

Das vorgeschlagene Energiekonzept für das Objekt Baselstrasse 82, 84 und 86 in Solothurn hat zum Ziel, die Energie wirtschaftlich, ökologisch und dennoch massvoll auf der Basis des Energiezertifikates EHS 2022 einzusetzen. Ein einzelner Energieverbrauch für den gesamten Kubus ist jedoch ein möglicher Qualitätsmerkmal der Energie. Das gleiche Konzept soll für den Energieausweis der Objekte in Solothurn, inselationstechnische und bautechnische Hinsicht gesamtlich zu erheben. Natürlicher Berücksichtigung eines veränderbaren Kocher-/Nutzverhältnisses. Das optimal Zusammenwirken aller energieeffizienten Faktoren wie Nutzeranforderungen / Gebäudehülle / Wirtschaftlichkeit und Haustechnik, steht dabei im Vordergrund.

Für die Wärmeerzeugung und Warmwasserbereitung wird eine Wärmepumpe mit Wärmerückgewinnung aus der Lüftung (Erwärmer) vorgesehen. Als dieser zentralen Anlage werden die Wohnheiten mit der jeweiligen Wärmelösung/energie versorgt. Es ist eine wärmegekoppelt geführte Vorlaufparallelschaltung für die Raumheizung und des Spül- oder Wasserzähler mit Ladung als Wärmepumpe für das Brauchwasser vorgesehen. In den relevanten Räumlichkeiten ist die Wärmeabgabe über Niedertemperatur-Heizkörper ausgerollt mit thermostat-ischen Heizkörperventilen, vergabbar.

KONZEPT SANITÄR

Sanitäre Anlagen bestanden werden neu erstellt. Die Installationen, Stöbungen und Vorrichtungen werden soweit möglich in den Lüftungsvorrichtungen montiert. Durch den bestehenden Gebäudestruktur nicht beschaffen oder geschwächt. Das Sanitärkonzept kann dadurch genügend Rechnung getragen werden. Jede Wohnung wird mit separater Abstellung und Messerfassung ausgestattet. Das bestehende Entwässerungskonzept im Boden wird überprüft und falls notwendig saniert, angepasst oder ersetzt. Da die neuen Masselien an den gleichen Stellen liegen, wie die jetzigen, soll bei der Meinung, dass nicht die ganze Bodenkanalisation neu erstellt werden muss.

KONZEPT ELEKTRO

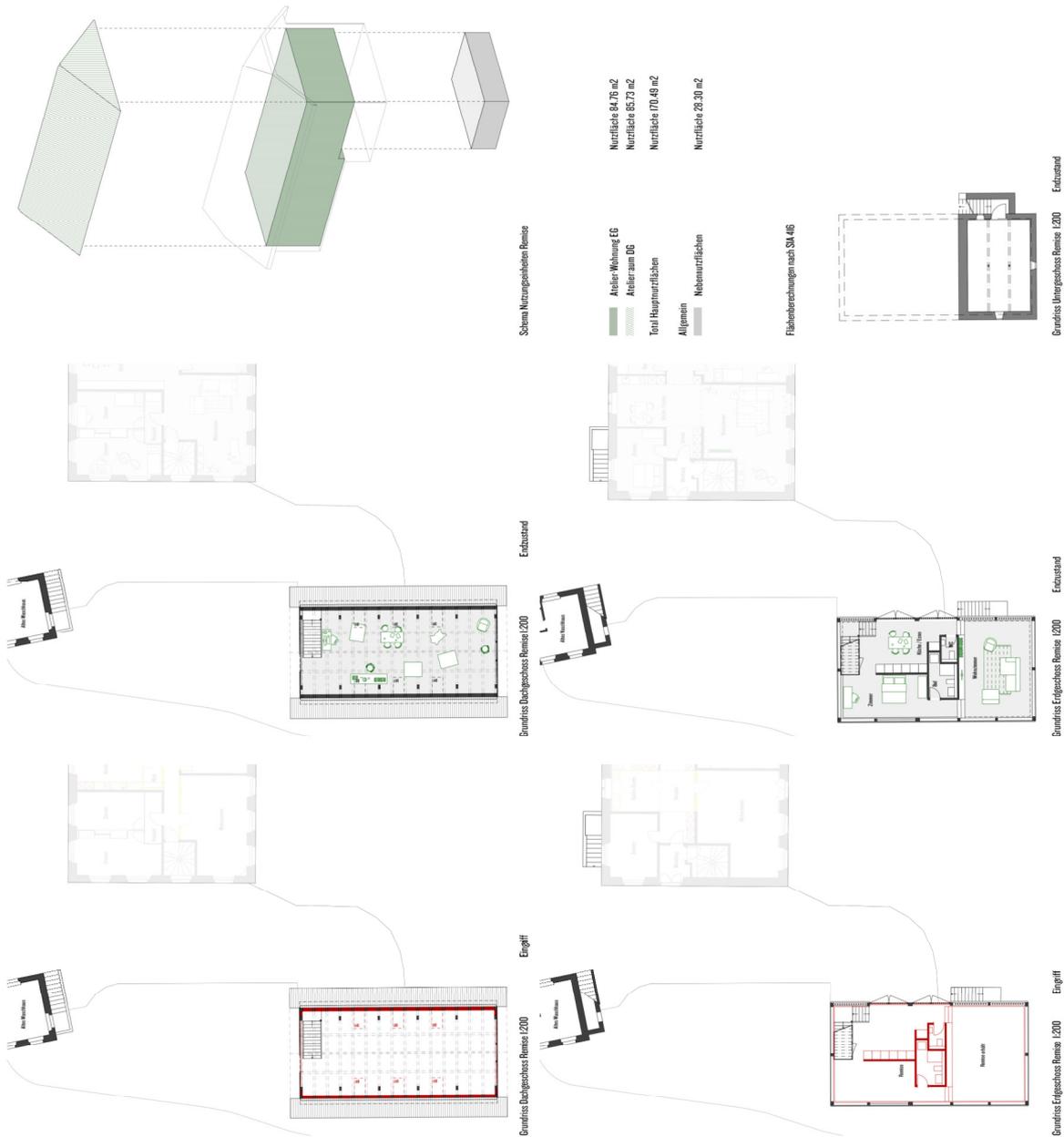
Die Elektroinstallationen sind grundsätzlich neu zu erstellen und haben ihre Lebensdauer erreicht. Die Installationen sollen komplett neu erstellt und auf den heutigen Stand der Technik gebracht werden. Eine neue Hauptverteilung mit Messungen für jede Wohnheit und das Allgemein ist vorgesehen. In den Wohnungen und den Nebengebäuden sollen Unterzählungen installiert werden, welche als der Hauptverteilung erschlossen sind. Die Unterzählungen werden über eine Wohnmeter, die die Telefon- und TV-Installationen der Wohnung erschließen. Die Beleuchtung soll mittels energieeffizienten LED-Leuchten erstellt werden. Jede Wohnung soll über eine Gegenstromanlage verfügen.

KEYWORD: Triplexion

Schematische Nutzungsebenen Wohnhaus

Wohnungen	5 Zimmer-Wohnung Mitte	Nutzfläche 133,50 m ²
	3,5 Zimmer-Wohnung ES West	Nutzfläche 108,25 m ²
	4 Zimmer-Wohnung ES Ost	Nutzfläche 93,50 m ²
	5,5 Zimmer-Wohnung 0B West	Nutzfläche 111,47 m ²
	4 Zimmer-Wohnung 0B Ost	Nutzfläche 85,37 m ²
	Studio-Wohnung 0B Ost	Nutzfläche 61,45 m ²
	2,5 Zimmer-Wohnung 0B West	Nutzfläche 61,09 m ²
	Totf. Hauptverteilung	Nutzfläche 654,74 m ²
Allgemein		Nutzfläche 101,57 m ²
	Nebennutzflächen	
	Flächenberechnung nach SA 4/8	

DUKUMENT B - Anheisstrasse 85, Remise Baselstrasse 84 & Waschhaus Baselstrasse 82, Solothurn



Collage Stimmungsbild Konzepträume

ETAPPIERUNG, SANIERUNG IM BETRIEB, STRATEGISCHER BAUABLAUF

Grundsätzlich kann das Bauen im Betrieb, in mehreren Etappen unterteilt werden. Die haustechnisch relevanten Verkabelungsarbeiten sind dabei der Maßgeber und geben den Umfang der Etappen vor. Sämtliche Wohnheiten welche mit einem Strang zusammen verbunden sind, können in einer Etappe saniert werden. Beim Gebäude an der Baselstrasse 85 könnte die Sanierung somit in 3 Etappen umgesetzt werden. Die Realisierung in mehreren Etappen hat aber auch wesentliche Mehraufwände und Mehrkosten zur Folge, da der Bereich der haustechnischen Arbeiten während der Bauzeit mit Personen aufzufüllen werden muss. Diese Mehrkosten sind in der aktuellen Kostenübersicht nicht eingerechnet. Aufgrund der Dringlichkeit der Sanierung im bestehenden Zustand ist es nur mit erheblichen Einschränkungen und Längensummen für die Bewohner möglich. Wir gehen deshalb als sinnvollsten strategischen Bauplan von einem Leerstand aus. Es macht Sinn, zuerst die haustechnischen Grundkomponenten zu erstellen und erst danach die einzelnen Wohnheiten auszubauen. Die Umbauarbeiten der Remise können unabhängig von den Arbeiten am Hauptgebäude vorgenommen und in einer späteren Etappe umgesetzt werden.

GRÜBKOSTENSCHÄTZUNG

Kostenobergrenze 1-25%

LÖSUNGSVORSCHLAG WOHNHAUS BASELSTRASSE 85, SOLOTHURN					
BKP	Beschreibung	M	EH	EHP	Betrag
0	Grundstück				0.00
1	Verbindungsarbeiten	3.0	%	BKF 2.4	65'000.00
2	Gebäude	3'532	m3		2'050'000.00
3	Berndeckenarbeiten				0.00
4	Umhangung				30'000.00
5	Bauarbeiten	2.0	%	BKF 1.2, 4	45'000.00
6	Reserven	5.0	%	BKF 1.2, 4	107'000.00
Total Aufgskosten inkl. MwSt.					2'235'000.00

LÖSUNGSVORSCHLAG REMISE BASELSTRASSE 84, SOLOTHURN					
BKP	Beschreibung	M	EH	EHP	Betrag
0	Grundstück				0.00
1	Verbindungsarbeiten	3.0	%	BKF 2.4	20'000.00
2	Gebäude	722	m3		60'000.00
3	Berndeckenarbeiten				0.00
4	Umhangung				25'000.00
5	Bauarbeiten	2.0	%	BKF 1.2, 4	15'000.00
6	Reserven	5.0	%	BKF 1.2, 4	32'000.00
Total Aufgskosten inkl. MwSt.					70'000.00

- Baugrund- und Schaufstatistik besetzt nach
- Zustand Bestand (Stark / Hochstruktural) ist zu überprüfen

KEINWORT: Triplexton

Planverfahren im Einleitungsverfahren für ein Planemass Baselstrasse 82, 84 - 85, Solothurn

SSM Architekten AG, Gibelinstrasse 2, 4500 Solothurn

SSM Architekten AG, Projektmanagement, Gibelinstrasse 2, 4500 Solothurn
Solothurn Gebäudetechnik AG, HLKSE-Ingenieur, Weissensteinstrasse, 4500 Solothurn

A: Kurzportrait / Motivationsschreiben als Planerteam

Eine Analyse des Bestandes und ein architektonisches Konzept in schriftlicher Form wird im Projekt vermisst. Der Fokus im Projekt liegt auf dem Erhalt des Bestandes. Bestehende Grundrissstrukturen werden beim Wohnhaus nur minimal verändert. Chancen und Risiken aus politischer Perspektive, aus Sicht des heutigen Mieters sowie von der bestehenden Bausubstanz werden aufgezeigt.

B: Arbeitsprobe als Planerteam, Architektur, Baumanagement + HLKSE-Konzept

Wohnhaus Baselstrasse 86: Gesamthaft werden sechs Wohnungen eingebaut. Ein behutsamer Umgang mit der bestehenden Bausubstanz wird gepflegt. Das vorhandene Flächenpotential wird verdichtet. Mit der neuen Aufteilung der Grundrisse bleibt die ursprüngliche Dreiteiligkeit (Wohnen, Tenn und Stall) erhalten. Aus der Sicht der Denkmalpflege wird begrüsst, dass auf die bestehende Bausubstanz Rücksicht genommen wird. Im Obergeschoss entsteht im Mittelteil (Tenn) eine Duplex-Wohnung und eine neue Geschosswohnung. Ansonsten werden die bestehenden Wohnungsgrundrisse angepasst. Das Dachgeschoss wird komplett ausgebaut. Die offene Grundrissstruktur im Dachgeschoss wird begrüsst (Erhalt bestehender Dachstuhl). Die Belichtung im Dachgeschoss wird mit Einbau von DFF und Lukarnen gelöst. Bei der Planung der Belichtung ist im Dachgeschoss auf den bestehenden Dachstuhl Rücksicht zu nehmen. Aus ökonomischer Sicht erzielen die reduzierten Eingriffe im Bestand ein nachhaltiges Kosten-Nutzen-Verhältnis.

Remise Baselstrasse 84: Gesamthaft werden zwei 2 ½-Zimmer-Wohnungen eingebaut. Im Erdgeschoss sind jeweils Wohnen, Kochen und die Nasszelle und im Obergeschoss das Schlafen untergebracht. Die Belichtung im Dachgeschoss wird mit Einbau von DFF und Fensteröffnungen gelöst. Gartenseitig wird die Belichtung im EG durch die grossen Fenster hinter Holzlamellen gelöst. Aus denkmalpflegerischer Sicht müssen die geplanten Fensteröffnungen im EG und die Belichtung im OG geprüft werden.

Ehemaliges Waschhaus Baselstrasse 82: Das ehemalige Waschhaus soll neu zu einem «Spielhaus» umgenutzt werden.

Baumanagement und HLKSE-Konzept: Eine Etappierung der Ausführung wird im Projekt dargestellt. Die neue HLKSE-Installation basiert auf einer konsequenten Systemtrennung. Die nachhaltige Systemtrennung wird begrüsst. Bei den Liegenschaften 82 und 86 ist eine gemeinsame Wärmeerzeugung mittels Fernwärme geplant. Bei der Remise ist eine Heizerzeugung mittels Wärmepumpe (Erdwärme) angedacht. Das Brauchwarmwasser soll neu zentral über die jeweiligen Wärmeerzeugungen sichergestellt werden. Die Wärmeverteilung wird bei den Gebäuden Baselstrasse 82 und 86 an die bestehenden Heizkörper angeschlossen und gegebenenfalls ergänzt. Bei der Remise ist eine neue Fussbodenheizung als Wärmeverteilung geplant.

Liegenschaftsverwaltung:

Mit dem geplanten Wohnungsmix und den Wohnungsgrössen kann mit einer hohen Nachfrage gerechnet werden. Die Heizung ist im Erdgeschoss geplant. Dabei ginge attraktiver Wohnraum verloren.

Empfehlung Bauherrschaft:

Wohnhaus Baselstrasse 86: Der Heizraum soll nicht im Erdgeschoss, sondern im Untergeschoss positioniert werden (EG potentieller Wohnraum). Grundrissstrukturen sollen optimiert und bei Bedarf angepasst werden.

Remise, Baselstrasse 84: Optimieren der Raumaufteilung und Grundrissstruktur.

Ehemaliges Waschhaus Baselstrasse 82: Überprüfen der geplanten Nutzung (Spielhaus).

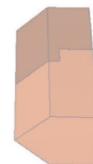
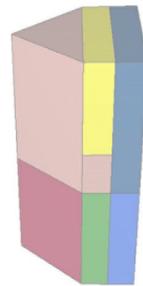
Baumanagement und HLKSE-Konzept: Die Wahl der Wärmeerzeugung soll überprüft und gegebenenfalls angepasst werden.

Planerwahlverfahren Baselstrasse 82, 84, 86, Solothurn



Wohnungspiegel

1. Etappe	2.5 Zimmerwohnung Süd Remise	79,62m ²
	2.5 Zimmerwohnung Nord Remise	73,39m ²
2. Etappe	3.5 Zimmerwohnung West EG	107,33m ²
	3.5 Zimmerwohnung West DG	104,82m ²
	2.5 Zimmerwohnung West DG ohne Galerie allgemein	81,50m ²
		23,75m ²
3. Etappe	4.5 Zimmerwohnung Ost EG	119,38m ²
	3.5 Zimmerwohnung Ost DG	96,03m ²
	3.5 Zimmerwohnung Ost DG/DG Duplex allgemein	156,70m ²
		27,13m ²
Total	6 Wohnungen	872,06m²
Waschhaus	Spielhaus EG und OG	30,22m ²
Keller	Wohnhaus, Remise	109,85m ²
Gesamttotal		1012,13m²



Schema Wohnungs Spiegel

TRILOGIE



Schema Abbruch und neu EG 1500

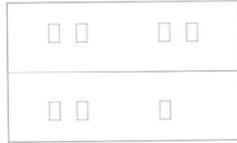
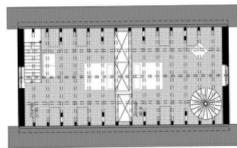
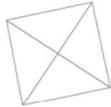
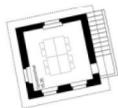
Schema Abbruch und neu OG 1500

Schema Abbruch und neu DG 1500

Edgeschoss: 1200

Planerwählverfahren Baselstrasse 82, 84, 86, Solothurn

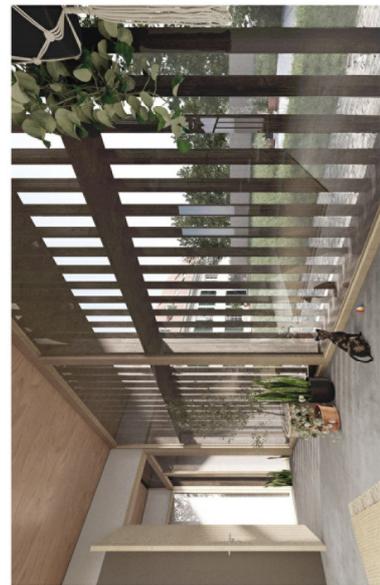
TRILOGIE



Grundriss Obergeschoss 1:200

Grundriss Dachgeschoss 1:200

Grundriss Untergeschoss 1:350



HLKSE Konzept

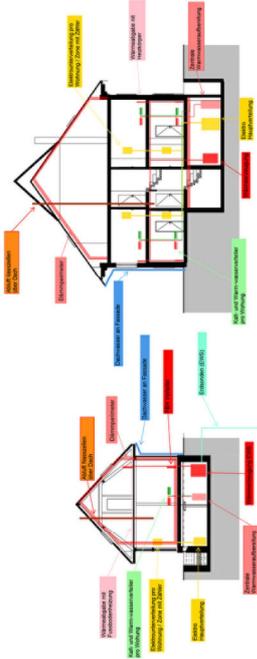
Die bevorstehende Sanierung der Liegenschaften an der Baselstrasse 82, 84 und 86 in Solothurn ist ein Schritt zu einer nachhaltigeren Nutzung von Ressourcen. Durch die gezielte Baurenovation der HLKSE werden die zukunftsorientierte Lösung für die Liegenschaften an der Baselstrasse gesucht werden.

Das HLKSE Projekt basiert auf der konsequenten Systemierung der Primär-, Sekundär- und Tertiärstrukturen. Auf HLKSE-Instanzen im Tagessystem wird somit möglichst verzichtet.

In der ersten Etappe soll die Remise mit zwei neuen Wohneinheiten ausgebaut werden. Aufgrund der Unabhängigkeit und der neuen effizienten Bauteile, wird als Wärmeerzeugung die Luft-Wasser-Wärmepumpe (LW-WP) gewählt. Die Wärmeenergie wird über ein Brauchwasser-Netz zentral über die neue Wärmepumpe sichergestellt werden. Die Elektrohauptverteilung wird im Untergeschoss platziert, die Wohnungen werden über Unterverteilungen neu erschlossen.

Die Gebäude Nr. 82 und Nr. 86 werden in 2 Etagen umgebaut, das Ziel ist eine neue gemeinsame Wärmeerzeugung zu erstellen. Als Energieträger wird voraussichtlich von Fernwärme ausgegangen. Ob der Verbund durch die KVA oder anderweitig erbracht wird ist im Planungsprozess zu eruieren. Von der neu erstellten Wärmeerzeugung können die Unterverteilungen im Untergeschoss platziert werden. Die Elektro-Hauptverteilung sowie alle Unterverteilungen inkl. der Verkabelung muss dem heutigen Stand der Technik angepasst werden.

Die Brunneneinheiten werden über neue durchgängige Vorwandelemente erschlossen. Die Sanitärabflüsse werden neu richtig abgesetzt und den räumlichen Gegebenheiten angepasst.



Querschnitt Remise

Querschnitt Wohnhaus

Flury und Rudolf Architekten AG, Untere Steingrubenstrasse 19, 4500 Solothurn

Flury und Rudolf Architekten AG, Projektmanagement, Untere Steingrubenstrasse 19, 4500 Solothurn
Scherler AG Solothurn, Elektro-Ingenieur, Gibelinstrasse 25, 4502 Solothurn
Enerplan AG Solothurn, HLKS-Ingenieur, Gibelinstrasse 25, 4500 Solothurn

A: Kurzportrait / Motivationsschreiben als Planerteam

Beim Projekt wurde eine Kurzanalyse des Gebäudes, des Ortes und seiner Geschichte erstellt. Der schmale Grat zwischen dem Erhalt des idyllischen Charakters und dessen Verlust aufgrund einer Übernutzung wird im Planerteam als die Aufgabe und Motivation angesehen. Das Wohnhaus wird nicht übernutzt, sondern «massvoll» verdichtet.

B: Arbeitsprobe als Planerteam, Architektur, Baumanagement + HLKSE-Konzept

Allgemein:

Wohnhaus Baselstrasse 86: Gesamthaft werden fünf Wohnungen eingebaut. Ein behutsamer Umgang mit der bestehenden Bausubstanz wird gepflegt. Im Erdgeschoss wird im Mittelteil eine 2 ½-Zimmer-Wohnung eingebaut. Ansonsten bleiben die bestehenden Grundrissstrukturen erhalten und werden nur bei Bedarf geringfügig angepasst. Auf einen Dachausbau wird wegen einer Übernutzung des Gebäudes und zu grosser Beeinträchtigung der Dachlandschaft verzichtet. Eine «massvolle» Verdichtung wird erwünscht. Dieser nachhaltige Lösungsansatz erfüllt ein gutes Kosten-Nutzen-Verhältnis. Die skizzenhafte Arbeitsprobe überzeugte, ist plausibel und gut nachvollziehbar.

Remise Baselstrasse 84: Es werden zwei Wohnungen (Nord und Süd) eingebaut. Die zwei Wohnungen werden intern vertikal neu erschlossen. Im Erdgeschoss und Obergeschoss werden in der Nord- und Südfassade jeweils ein Fenster und DFF eingebaut. Aus denkmalpflegerischer Sicht ist die geplante Umnutzung der Remise umsetzbar.

Ehemaliges Waschhaus Baselstrasse 82: Einbau einer Kleinstwohnung für suffizienten Lebensstil. Die Wohnung wird neu intern über eine kompakte Treppe erschlossen. Die Fenster werden ersetzt, der Boden und das Dach gedämmt. Die Fassade wird innen neu mit einem Dämmputz versehen. Aus denkmalpflegerischer Sicht ist die geplante Umnutzung des ehemaligen Waschhauses realisierbar.

Baumanagement und HLKSE-Konzept: Die Ausführung ist in Etappen geplant. Vorgeschlagen wird, dass die heutigen Bewohner während der Bauzeit zwischen den sanierten Wohnungen zirkulieren können. Als erste Massnahme wird die Wärmezentrale in den Keller des Haupthauses verlegt. Als zweite Massnahme wird die Remise realisiert. Nach der Remise wird beim Haupthaus der Ostteil und zum Schluss der Westteil saniert. Das Waschhaus kann zuletzt oder gleichzeitig während der anderen Bauphase ausgeführt werden. Alternativ zur etappierten Ausführung wird eine Gesamtsanierung vorgeschlagen. Das Heizkonzept sieht primär vor, die drei Liegenschaften an das geplante Fernwärmenetz anzuschliessen. Alternativ wird eine Wärmeerzeugung mittels Pelletheizung vorgeschlagen. Die Wärmeabgabe wird erneuert und erfolgt je nach Situation über eine Flächenheizung oder einen Heizkörper. Die sanitären Anlagen werden komplett saniert. Das Warm- und Kaltwasser wird zentral beim Wohnhaus erzeugt und mittels erdverlegter Leitungen in die Nebengebäude verteilt. Das Elektrokonzept sieht unter der Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Anforderungen eine Sanierung nach heutigem Standard vor. Auf die Dachfläche der Remise wird eine eigene PV-Anlage vorgeschlagen.

Liegenschaftsverwaltung:

Auch hier werden zusätzliche Wohnungen geschaffen. Allerdings sind die Eingriffe geringer als bei den anderen Projekten. Es kann mit einer hohen Nachfrage für die geplanten Wohnungen gerechnet werden.

Kurzanalyse des Gebäudes, des Ortes und seiner Geschichte

Das Hauptgebäude, erbaut 1827, durchlebte in seiner Geschichte bereits viele, in der Ausschreibung beschriebene Wandlungen. Es wurde als "Wohn- und Geschäftshaus" mit Wohn- und Oekonomiereliet erbaut und beinhaltet heute vier grosszügige Wohnungen. Auf dem Grundstück befinden sich zudem zwei Nebengebäude: die Remise und das Waschhaus. Zusammen mit der Umgebung bilden diese drei Gebäude ein wunderbares Ensemble und eine einzigartige räumliche Komposition.

Was an diesem Ensemble aus Gebäuden und Freiräumen beeindruckt und es auch zusammenhält, sind die mächtigen und ruhig gestalteten Dächer der Gebäude und die Balkone. Ebenso beeindruckend ist die klare Gliederung der Bauten in den neutralen Baukörper mit der Hauptnutzung und das kaum genutzte, und deshalb ruhig gestaltete Dach. Dieses setzt sich durch seinen grosszügigen Überstand von Körper ab und fasst und begrenzt wohlthend den Aussenraum in seiner Vertikalen.



Solothurn 1937. Gut sichtbar ist die aufwendige und grosszügige Gartengestaltung im Süden des Ensembles und der aus der Blickachse distanziertere Nutzgarten.

Motivation

Das Potential des idyllischen Areals wird derzeit nicht zur Gänze ausgeschöpft. Die bestehenden Gebäude, wie auch der gemeinsame Aussenraum sind in der Lage mehr Wohnnutzung aufzunehmen. Es dürfen aber nicht zu viel Eingriffe geschehen, welche die aussere Gestalt der Gebäude verändern. Zu schnell könnte das Areal übernutzt werden und so seinen einzigartigen Charakter verlieren. Das Aussehen dieses entscheidenden und schmalen Grades zwischen dem Erhalt des idyllischen Charakters und dessen Verlust aufgrund einer Übernutzung ist eine spannende Arbeit, welche uns an dieser Aufgabe sehr motiviert. Der verortungswirksame Umgang mit historischer Bausubstanz ist ein Thema, welches uns immer interessiert. Dabei gilt es immer abzuwägen, was das historische Gebäude inwieweit leisten und wo es an seine Grenzen stösst. Überschreitet man diese Grenze, ist man gezwungen unverhältnismässig viel Mittel in das Gebäude zu investieren. Es ist auch der Prozess, der uns motiviert. Das Analysieren, was ein historisches Gebäude zu leisten inwieweit ist und ab welchem Punkt man zu viel von ihm abverlangt und es dadurch zerstört.

Konzept

Es fällt uns aus den beschriebenen Gründen schwer, ein Konzept für ein historisches Ensemble zu erarbeiten, welches wir nur auf Distanz und von Aussen beschreiben können. Dennoch versuchen wir ein paar Hypothesen für dessen Zukunft aufzustellen.

Hauptgebäude Erd- und Obergeschoss

Das Hauptgebäude, so nehmen wir an, entspricht weder energetisch noch akustisch den heutigen Anforderungen und Erwartungen. Diese zu erreichen würde unseres Erachtens unverhältnismässig hohe Investitionen nach sich ziehen, welche allein durch Miethöhungen nicht amortisiert werden können. Wir empfehlen deshalb für dieses Gebäude lediglich Massnahmen, welche den Charakter des Hauses erhalten und stärken. Vorratbar sind eine Sanierung oder Erneuerung der historisch-schönen Installationen, kleinere Anpassungen in den Grundrissen, der Ersatz von Bodenbelägen wie nötig und sinnvoll, Malerarbeiten und energetische Sanierungen dort, wo sie sinn- und zweckmässig sind. Vorratbar sind derzeit Fenstersanierungen und Dämmung der Kellerdecken und Estrichböden.



Solothurn 2023. Der Garten wurde im Süden verkleinert. Heute begrenzt eine Hecke den Gartenraum und sorgt für eine köhlende Beschattung, ein angenehmes Mikroklima und eine reiche Biodiversität.

Hauptgebäude Dachstock

Im Erd- und Obergeschoss des Hauptgebäudes befinden sich je Hälfte bereits je eine Wohnung, welche wie oben beschrieben in der Vertikalen kaum eine akustische Trennung aufweisen. Unseres Erachtens würde der Einbau zusätzlicher Wohnungen im Dachstock das Hauptgebäude klar übernutzen. Neue Wohnheiten und zu ihnen führende Trepphäuser könnten mit adäquatem Aufwand akustisch nicht befriedigend von den unteren und umgebenden Wohnheiten getrennt werden. Das Haupthaus würde durch die Übernutzung abgewertet und viele historische Bauteile wie Deckenfisse oder Perimetrböden wären gefährdet. Wir bereits beschreiben ist die mächtige und ruhige Dachlandschaft ein Charakteristikum des Ensembles und prägen dieses. Der Einbau weiterer Wohnheiten in den Dachraum mit den notwendigen Treppen und Fenster würde dem Charakter des Dachs abwerten. Der Charme des Ensembles ginge verloren. Deshalb empfehlen wir auf den Ausbau des Dachs zu verzichten, weil diese zu einer Übernutzung führen und das Areal als Ganzes abwerten würde.

Remise

In der Remise sehen wir grosses Potential für die Schaffung zusätzlicher, qualitativ hochwertiger Wohnräume. Sie hat einen starken Ausdruck und trägt viel zur Identität des Ensembles bei. Diesen schlagen wir vor zu erhalten indem die bestehende Aussenwand innerhalb der heutigen Fassade erstellt wird. Beide Wohnungen werden sich über zwei Geschosse erstrecken. Sie werden mit einfachen, ehrlichen und dauerhaften Materialien erstellt und werden dadurch eine hohe Wohnqualität aufweisen und dem Charakter einer Remise gerecht werden. Im Gegensatz zu den Wohnungen im Haupthaus werden sie eher kleiner sein und eher weniger Familien ansprechen. Durch das vielfältige Wohnungangebot kann aber eine gute soziale Durchmischung stattfinden und eine Gemeinschaft mit danebenliegender Remise entstehen. Dank der direkten Verbindung der Remisewohnungen zum Gartenraum wird dieser belebt, was seine Identität stärken wird. Wir sehen hier das größte Potential für neuen Wohnraum, weil dieser einfach und ohne Kompromisse energetisch und akustisch heuligen Erwartungen entsprechen kann.



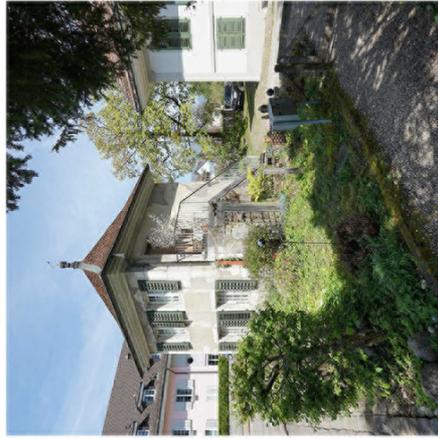
Der Gartenraum fast Ensembles, 2023. Der Gartenraum des Ensembles wird durch die bestehenden Bauten einzigartig gefasst, alle Bauten, das Haupthaus, die Remise und das Waschhaus haben Anteil oder Blickbeziehungen zu diesem.

Waschhaus

Das Waschhaus ist ein zeitgeschichtlicher, schlichter Nutzbau, welcher, direkt an der Baselsstrasse stehend, ein sehr einprägsames, einzigartiges Gebäude ist. Auch bei diesem sind wir überzeugt, dass es das Potential für einen einzigartigen Wohnraum aufweist. Das Waschhaus von gestern wird das winzige Haus von heute. Wir sehen vor, in das Waschhaus eine Kleinwohnung einzubauen für Personen, welche einen suffizienten Lebensstil pflegen. Das Haus wird innen mit einem Dämmputz versehen, der Boden und das Dach werden effizient gedämmt und die bestehenden Fenster werden durch Fenster mit einem hohen Wärme- und Schallschutzwert ersetzt. Vorratbar sind auch Kastenfenster mit einer einfachen, sprösslerartigen Verglasung aussten und einer inneren Fensterschicht mit den erwarteten Eigenschaften. Die orientierten Fenster werden auf der schallbegünstigten Südseite des Gebäudes platziert. Vorratbar ist in dieser Phase den Wohnraum mit der Küche oben und den Schlafraum mit Nasszelle unten vorzusehen. Diese Annahme muss aber in den folgenden Planungsschritten hinterfragt und überprüft werden.

Umgebung

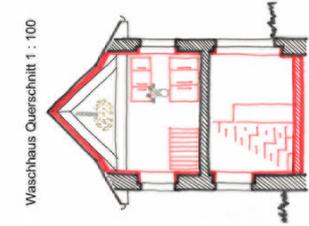
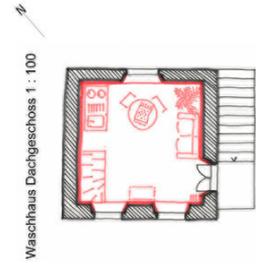
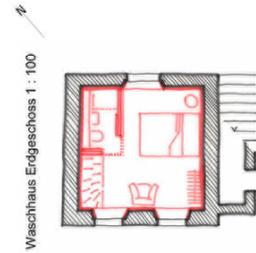
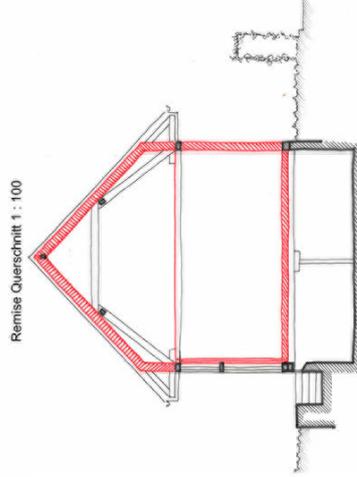
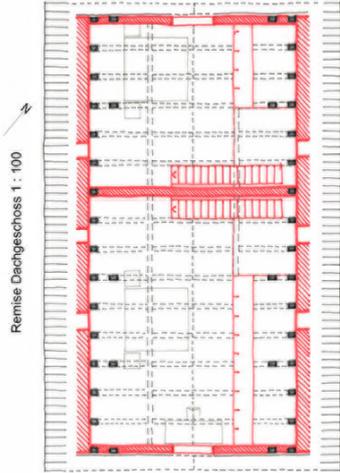
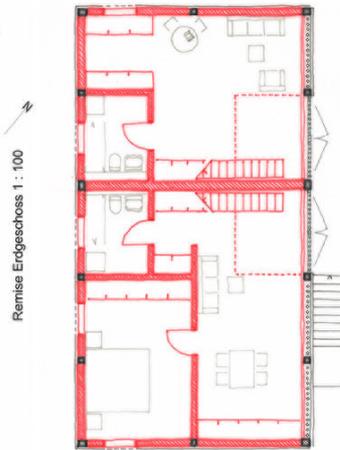
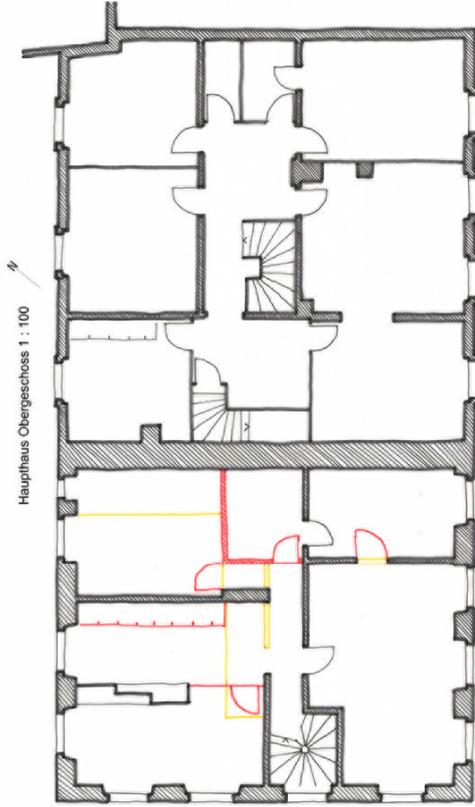
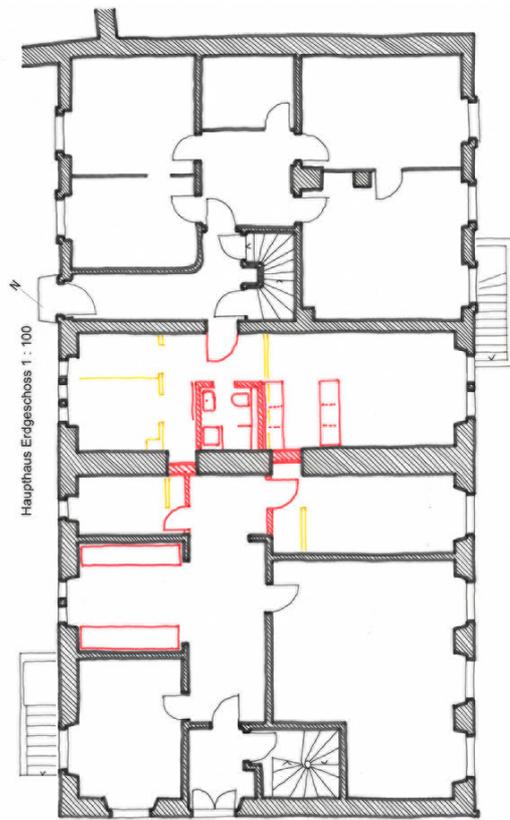
Die Umgebung kann aufgeteilt werden in den nördlichen Ankerflächbereich, dem Cour d'Honneur und den südlichen Gartenbereich. Obschon in den 1970-er Jahren ein grosser Teil dieses repräsentativen Gartenbereichs mit Einfamilienhäusern überbaut wurde, hat die Umgebung immer eine gewisse Qualität. Die verbliebende Grosszügigkeit des Gartens gilt es zu erhalten. Er darf nicht zerstört oder einzelnen Erbschösserzweigen zugeordnet werden. Er muss bis an die Fassaden der Gebäude führen. Auch die Bäume müssen als schattenspendende und Identifikationspendende Elemente erhalten werden. Besondere Aufmerksamkeit muss dem Cour d'Honneur geschenkt werden. Wegen der neuen Wohnungen werden auch zusätzliche Parkplätze notwendig. Diese müssen hier angeordnet werden, dürfen ihn aber nicht visuell zu einem Parkplatz verkommen lassen.

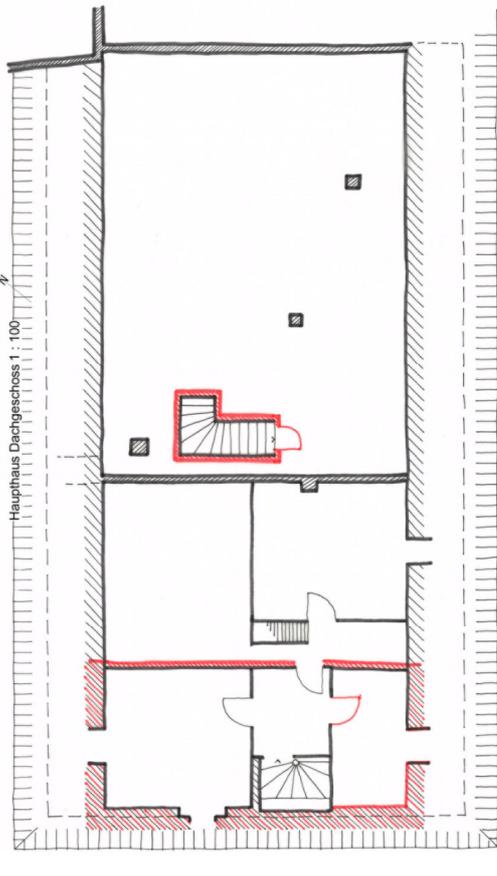


Das Waschhaus, 2024. Schon von weitem sichtbar ist das Waschhaus ein sehr einprägsames und einzigartiges Gebäude an der Baselsstrasse.

Chancen und Risiken

Wir sehen für das Ensemble die grösste Gefahr in der Übernutzung der bestehenden Gebäude. Sie würde dazu führen, dass insbesondere ins Haupthaus unverhältnismässig viele Mittel investiert werden müssten, um eine gute Wohnqualität zu erzielen. Weil wir die Gebäude nicht beschützen könnten, müssen wir davon ausgehen, dass die notwendigen technischen und akustischen Anpassungen viel wertvolle Originalsubstanz und Charakter zerstören würden. Wir sehen die Chance in einer massvollen Verdichtung, welche den Charakter der Umgebung und des Ensembles erhalten kann. Die Wohnqualität ist das entscheidende Qualitätsmerkmal. Wir sind überzeugt, dass diese nur mit einer massvollen Verdichtung, sprich ohne zusätzlichen Wohnraum im Dachgeschoss des Haupthauses erhalten werden kann. Die Umgebung, der Raum, welcher vom Gebäudeensemble geformt wird, muss ebenso behutsam angepasst werden. Gemeinsame Flächen werden dominiert. Individuelle, zu den Wohnungen gehörende Flächen werden minimiert.





Wirtschaftlichkeit / Baukosten

Ohne die Gebäude beschreiben und analysieren zu können, ist es uns nicht möglich, Kosten angeben zu können, welche auch nur in bescheidenem Masse verlässlich wären. Wir haben insbesondere keine Kenntnis über den Zustand der Tragstruktur, der Installations-, der erdberührenden Bauteile oder der Aussenhaut. In Unkenntnis des Zustands der entscheidenden Kostentreiber schlagen wir vor, vorerst die als Anlagekosten vorgeesehen 2.5 Mio., wir verstehen diese als Baukosten BKP1 bis BKP4, auf Gebäude und Umgebung entsprechend der Eingriffstiefe zu verteilen. In den folgenden Phasen werden wir nach einer intensiven Analyse der Baukosten kontinuierlich anhand der Massnahmen überprüfen. Dieser "Design to Cost"-Prozess benötigt zwar mehr Planungsaufwand und generiert mehr Honorarkosten, ermöglicht aber ein finanzierbares und nutzungsorientiertes Ergebnis.

Wir gehen von folgender Aufteilung der Baukosten aus (alle Angaben ohne Gewähr):

Baukosten inkl. MwSt.	2'500'000	- MwSt.	- 200'000
Baukosten inkl. BKP5	2'300'000	- BKP5	- 100'000
Baukosten inkl. Honorare	2'200'000	- Honorare	- 35.0%
Baukosten	BKP1 - BKP4	1'600'000	

zugewiesene Baukosten pro Bauteil (inkl. MwSt, Honorare und BKP5)

Haupthaus	500'000
Remise	750'000
Waschhaus	300'000
Umgebung	50'000

Etaplierung / Bauablauf

Das Konzept "Peu à Peu" erlaubt, wie es das Name schon sagt, ein schrittweises Vorgehen. Als erste Etappe schlagen wir vor die neue Wärmeszentrale in den Keller des Haupthauses zu verlegen. Danach sind alle weiteren Etappen unabhängig voneinander realisierbar.

Vorstellbar ist derzeit folgender Ablauf:
 - Damit die heutigen Bewohnerinnen möglichst wenig zupügen müssen, erstellen wir erst die Wohnungen in der Remise. Diese werden provisorisch oder fix von den Bewohnern des Haupthauses Ost bezogen, welches als zweiter Schritt saniert wird. Danach übersiedeln die Bewohnerinnen des westlichen Teils des Haupthauses in den südlichen Teil und der westliche wird umgebaut. Das Waschhaus kann zuletzt oder während der anderen Bauphasen umgebaut werden.
 - Effizienter und kostengünstiger ist die Sanierung aller Gebäude gleichzeitig, was die Unterbringung der Bewohnerinnen an einem anderen Ort bedingt.

Alle weiteren Abfolgen der Etaplierungen sind natürlich auch vorstellbar.

Haustechnik Elektro

Das Ziel dieses Projekts ist die Durchführung einer modernen Elektrikinstallation in einem denkmalgeschützten Wohnungsbau, die sowohl die historische Substanz des Gebäudes wahrt als auch aktuellen technologischen Standards entspricht. Dabei soll eine hohe Funktionalität mit einer behutsamen und reversiblen Bauweise kombiniert werden, um den spezifischen Anforderungen des Denkmalschutzes gerecht zu werden.

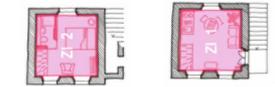
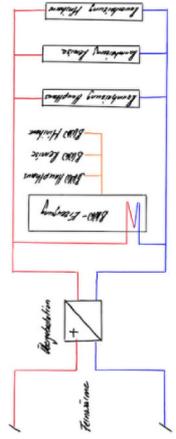
Haustechnik Heizung

Die bestehende Wärmeabgabe ist veraltet und entspricht nicht mehr dem Stand der Technik. Neu ist ein Anschluss an das Fernwärmenetz der Regio Energie Subothurn geplant. Die bezogene Energie gilt als 100% erneuerbar, weil sie aus der Kehrlichtverbrennung gewonnen wird. Die Wärme wird mittels einer Wärmeübertragung (Wärmetauscher) übernommen. Für die Aufstellung wird nur wenig Platz benötigt. Durch die hohe Temperaturerzeugung können ältere Bauten mit Heizkörpern wirtschaftlich beheizt werden. Ab der Wärmeübertragung im Haupthaus werden über erdverlegte Leitungen die beiden Nebengebäude angeschlossen. Die Wärmeabgabe sowie die Verteilungen werden erneuert und erfolgen wahlweise per Flächenheizung oder Heizkörper. Dabei wird darauf geachtet, dass die Installationen schlicht gehalten werden und den Anforderungen an den Denkmalschutz entsprechen.

Lauf Auskufft Regio Energie Solothurn ist geplant das Fernwärmenetz in Bälle in der Basaltstrasse zu verlängern. Sollte dies wider erwarten nicht innerhalb der Frist erfolgen, schlagen wir vor eine Pelletheizung einzubauen.

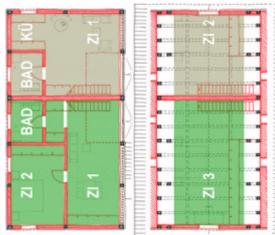
Haustechnik Sanitär

Die Nasszellen werden komplett saniert. Die Apparate sowie die Verteilungen werden erneuert und den neuen Anforderungen und Normen angepasst. Das Warmwasser wird zentral erzeugt und ab dem Haupthaus mit erdverlegten Leitungen in die Nebengebäude verteilt. So auch die Kaltwasserverschaltung.



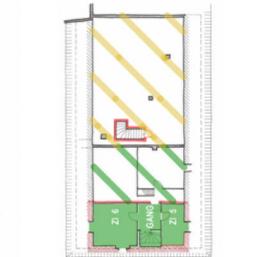
Wohnungsspiegel und Eingriffe Waschhaus

Wohnungen	2.5 Zimmer	30 m ²	0 m ² NNF
-----------	------------	-------------------	----------------------



Wohnungsspiegel und Eingriffe Remise

Wohnungen	Süd	3.5 Zimmer	86 m ²	10 m ² NNF
Wohnungen	Nord	2.5 Zimmer	58 m ²	10 m ² NNF



Wohnungsspiegel und Eingriffe Haupthaus

Wohnungen EG	West	3.5 Zimmer	109 m ²	8 m ² NNF
Wohnungen EG	Mitte	2.5 Zimmer	44 m ²	8 m ² NNF
Wohnungen EG	Ost	3.5 Zimmer	87 m ²	8 m ² NNF
Wohnungen OG	West	6.5 Zimmer	180 m ²	50 m ² NNF
Wohnungen OG	Ost	5.5 Zimmer	156 m ²	120 m ² NNF

Das Gebäude wird bereits intensiv genutzt und verfügt, wie erläutert, keine Mehrnutzung im Dachraum.
 Dämmen werden wir dort, wo dies ohne grosse bauliche Auswirkungen auf das Gebäude machbar ist: insbesondere der Estrichboden, die Kellerböcke und der westliche Bereich des Dachs und der Dachzimmer. Die Fenster werden wir je nach Bedarf und finanzieller Möglichkeiten jetzt oder später durch effizientere ersetzen.
 Wir werden alle technischen Installationen und Apparate ersetzen und die Technikzentrale in den Keller verlegen. So entsteht eine zusätzliche Wohnung im Erdgeschoss. Im ganzen Gebäude werden alle Bäder und Küchen mit den dazugehörigen Leitungen ersetzt. Weitere Verbesserungen würden unsere Erreichens zu viele weitere unverhältnismässige Massnahmen nach sich ziehen.

Das Waschhaus bietet ein einzigartiges, ungewohntes, kompaktes Wohnverhältnis mit urbanem Flair und Gartenessens. Dieses Potential unbenutzt zu lassen wäre ein grosser Verlust. Die Wohnung richtet sich als einzigartige historische Kleinstwohnung an Personen mit einem subtilen Lebensstil. Ob es richtig ist, den Wohnraum im Ober- und den Schlafraum Erdgeschoss vorzuziehen, oder ob die umgekehrte Anordnung besser wäre, können wir mit der Bauherrschafft erst nach einer Gebäudebesichtigung entscheiden. Um den Ausdruck des Gebäudes zu erhalten, werden wir die Wände nur innen mit rund 6cm Dämmputz mit Aergel zu dämmen. Den Bodenaufbau werden wir erneuern und wie das Dach sehr effizient dämmen. Alle Fenster werden innen sehr hohen akustischen Schutz erhalten. Diejenigen im Süden können weiterhin ohne Einschränkungen effizient sein. Im Erdgeschoss werden wir südseitig ein neues kleines Lüftungsfenster erstellen.