

# Regierungsratsbeschluss

vom 17. Dezember 2024

Nr. 2024/2070

## Immobilien­geschäft - Absichtserklärung und Vereinbarung zwischen der Fachhochschule Nordwestschweiz und dem Kanton Solothurn betreffend der Pädagogischen Hochschule, Solothurn

---

### 1. Ausgangslage

Am 30. Januar 2017 unterzeichneten der Kanton Solothurn als Eigentümer der Räumlichkeiten der Pädagogischen Hochschule der Fachhochschule Nordwestschweiz (PH FHNW) in Solothurn und die Fachhochschule Nordwestschweiz (FHNW) einen Mietvertrag, der am 8. Dezember 2021 durch einen Nachtrag bis 31. Dezember 2028 verlängert wurde. Der jährliche Mietzins beträgt rund 1,533 Mio. Franken.

Am 5. Februar 2024 trafen sich Vertreter der FHNW, des Departements für Bildung und Kultur (DBK), des Amtes für Berufsbildung, Mittel- und Hochschulen (ABMH) und des Hochbauamts (HBA) zu einer ersten Sitzung, um die Absichten der FHNW und des Kantons zu besprechen. Die FHNW plant eine vorzeitige Kündigung des Mietvertrags und eine Verlegung des PH-Standorts von Solothurn nach Olten. Diese Kündigung erfolgt noch vor der Realisierung der Erweiterung FHNW (Etappe II) in Olten, um Kosten zu sparen. Der Kanton verfolgt das Ziel, die Räumlichkeiten der PH FHNW für den grossen Raumbedarf der Kantonsschule Solothurn (KSSO) zu nutzen.

Seit 2019 prüft das Hochbauamt verschiedene Lösungen für den Raumbedarf der KSSO. Drei Varianten wurden ausgearbeitet: Variante 1 «Zentral KSSO», Variante 2 «Zentral Weitblick» und Variante 3 «Dezentral KSSO + PH». Die dritte Variante kombiniert die Areale der KSSO und der PH, ist jedoch nur mit Zustimmung der FHNW zur vorzeitigen Auflösung des aktuellen Mietvertrags umsetzbar. Die Machbarkeitsstudien zu diesen Varianten werden dem Kantonsrat zur Beratung und Entscheidung vorgelegt.

Mit Schreiben vom 5. Juli 2024 und 13. September 2024 hat die FHNW ihre Anliegen dargelegt und eine gemeinsame Absichtserklärung vorgeschlagen. Der Regierungsrat hat die Anliegen der FHNW und die eigenen Prioritäten ausführlich erörtert. In der Folge wurde nebst einer Absichtserklärung auch eine Vereinbarung zwischen den Parteien erarbeitet.

### 2. Erwägungen

Ziel der Absichtserklärung und der Vereinbarung zwischen der FHNW und dem Kanton ist es, die wesentlichen Aspekte betreffend des vorzeitigen Umzugs der PH FHNW vom heutigen Standort in Solothurn nach Olten festzuhalten. Davon betroffen sind in erster Linie die FHNW und der Kanton. In zweiter Linie, sofern der Kantonsrat der Variante 3 «Dezentral KSSO + PH» zustimmen wird, auch die KSSO.

Die Absichtserklärung und die Vereinbarung umfassen eine identische Ausgangslage und spezifische Vertragsgegenstände.

## 2.1 Absichtserklärung und Vereinbarung

### 2.1.1 Ausgangslage

Am 28. Juni 2013 wurde der Campus Olten der FHNW, Etappe I, eröffnet. Der Kanton Solothurn ist Eigentümer, die FHNW ist Mieterin. Zudem vermietet der Kanton der PH FHNW in Solothurn die Liegenschaften Obere Sternengasse 1, 5 und 7. Der Mietvertrag wurde bis zum 31. Dezember 2028 befristet verlängert. Bereits 2019 prüften das DBK und das HBA die Verlagerung der PH FHNW von Solothurn nach Olten. Eine Machbarkeitsstudie zeigte, dass mit einer Realisierung der Etappe II in Olten Synergien genutzt und Kosten gesenkt werden könnten. Der Standort Solothurn ist seit Jahren schlecht ausgelastet, weshalb ein Umzug betriebswirtschaftlich sinnvoll ist.

Im Rahmen der Verhandlungen zum Leistungsauftrag FHNW 2025–2028 wurde ein vorzeitiger Umzug der PH FHNW als Sparmassnahme geprüft. Gleichzeitig ergab sich, dass der Kanton die Räumlichkeiten der PH FHNW in Solothurn aufgrund des Raumbedarfs der KSSO selbst benötigt. Das HBA legte drei Lösungsvarianten vor, darunter die sogenannte Variante «Dezentral KSSO + PH», die eine Erweiterung der KSSO in den Räumlichkeiten der PH vorsieht. Diese Variante ist sinnvoll, da die FHNW unabhängig des Variantenentscheides durch den Kantonsrat per Juni 2026 das Mietverhältnis auflöst. Bis Ende 2024 soll der Regierungsrat und spätestens bis Ende März 2025 der Kantonsrat über die Variante entscheiden. Der Regierungsrat sowie die Leitung der FHNW unterstützen das Vorhaben aktiv.

### 2.1.2 Gegenstand der Absichtserklärung

Die Absichtserklärung definiert wesentliche Aspekte zur künftigen Entwicklung der FHNW und der KSSO. Für die FHNW plant der Kanton die Realisierung der Etappe II des Campus Olten im Rahmen einer Investorenlösung. Dies erfordert einen zuverlässigen Investor, die vertraglichen Einigungen zwischen den beteiligten Parteien (Kanton/Investor und Investor/FHNW) sowie ein neues Nutzungsplan- bzw. Baubewilligungsverfahren.

Die KSSO benötigt zusätzliche Räumlichkeiten. Eine mögliche Variante ist die Nutzung der bestehenden Räumlichkeiten der PH in Solothurn. Unabhängig von der Variantenwahl werden auf dem Areal der PH bis Sommer 2025 acht provisorische Schulzimmer in Containern bereitgestellt. Die Finanzierung ist gesichert und die Zustimmung der FHNW liegt vor.

Der Regierungsrat anerkennt die strategische Bedeutung einer raschen Umsetzung der Etappe II in Olten an. Diese Erweiterung ist essenziell für die mittel- und langfristige Zielerreichung der FHNW und der Trägerkantone. Der vorzeitige Umzug der PH FHNW nach Olten birgt jedoch Risiken, insbesondere für die Übergangsphase, deren Details derzeit unklar sind. Mögliche Auswirkungen auf Studierende, Mitarbeitende und die Personalfuktuation werden von den Parteien berücksichtigt. Langfristig überwiegen die Chancen, während die FHNW bestmögliche Massnahmen zur Risikominimierung trifft und den Kanton laufend darüber informiert.

Der Kanton Solothurn unterstützt die FHNW bei der Umsetzung der Übergangslösung in Olten, insbesondere bei der Bereitstellung von Räumen für spezielle Unterrichtsbedürfnisse wie Sport, Musik und Werken. Bestehende Kapazitäten in Olten sollen vorrangig für die PH FHNW genutzt werden.

### 2.1.3 Gegenstand der Vereinbarung

Der Mietvertrag zwischen dem Kanton und der FHNW für die Liegenschaften Obere Sternengasse 1, 5 und 7 wird per 30. Juni 2026 einvernehmlich aufgelöst. Ab 1. Juli 2026 entfällt die Mietpflicht der FHNW. Der Umzug der PH FHNW erfolgt während der unterrichtsfreien Zeit im Sommer 2026, mit operativem Start am neuen Standort ab dem Herbstsemester 2026/27.

Die FHNW kündigt bis spätestens 30. Juni 2026 alle Untermiet-, Wartungs- und Serviceverträge, die nicht vom Kanton übernommen werden sowie die Verträge für Gastronomie, Reinigung, Grünpflege und IT-Wartung.

Der Kanton übernimmt Wartungs- und Serviceverträge im Umfang von ca. Fr. 44'088.00 jährlich (exkl. MWST.) sowie Dienstleistungsverträge für Mobilfunk, Strom, Wasser, Abwasser und Wärme im Gesamtwert von ca. Fr. 365'112.00 jährlich (exkl. MWST.) sowie einen Mitarbeiter der FHNW im Bereich Hausdienst zu den Bedingungen des kantonalen Gesamtarbeitsvertrags mit einer Lohnsumme von ca. Fr. 100'000.00 jährlich; Total ca. Fr. 510'000.00 jährlich (exkl. MWST.).

Mobile Sachanlagen, die am neuen Standort genutzt werden können, werden von der PH FHNW gezügelt. Nicht mehr benötigte Sachanlagen sowie fixe Installationen verbleiben vor Ort und gehen kostenfrei in das Eigentum des Kantons über.

## 2.2 Auswirkungen auf die KSSO

Im Auftrag des DBK bzw. der PH plant und baut das HBA auf Sommer 2025 provisorische Räumlichkeiten auf dem PH-Areal. Diese Massnahme wird unabhängig des Kantonsratsentscheides umgesetzt. Ab Sommer 2025 ergeben sich somit für die KSSO jährliche Mehrkosten von rund Fr. 250'000.00. Diese setzen sich aus Personalkosten von ca. Fr. 100'000.00, Nettomieten für acht Container-Schulräume in Höhe von Fr. 135'000.00 sowie Nebenkosten von ca. Fr. 5'000.00 und Energiekosten von ca. Fr. 10'000.00 zusammen.

Sofern sich der Kantonsrat für die Lösungsvariante «Dezentral KSSO + PH» entscheidet, würden sich die zukünftigen Kosten nochmals um mindestens 2,5 Mio. Franken jährlich erhöhen. Diese Kosten setzen sich zusammen aus der Nettomiete für das PH-Areal (ca. 2,0 Mio. Franken jährlich, interne Verrechnung) sowie jenen Kosten, welche der Kanton gemäss Vereinbarung (ca. Fr. 510'000.00 jährlich) übernehmen wird. Diese Ausgaben sind derzeit nicht im Globalbudget der Mittelschulbildung enthalten, werden jedoch ganz oder teilweise ab 2026 in das neue Globalbudget der KSSO aufgenommen.

## 2.3 Hallenbad

Das Hallenbad befindet sich auch auf dem PH FHNW-Areal. Am 20. Januar 2015 haben der Kanton, vertreten durch das HBA und die Einwohnergemeinde Solothurn, einen Mietvertrag über 15 Jahre unterzeichnet. Er endet ohne Kündigung am 31. Dezember 2029 und kann von der Mieterin zweimal um 5 Jahre verlängert werden. Der Kanton hat ein ausserordentliches Kündigungsrecht von 6 Monaten (jeweils auf Ende Juni), wenn er z.B. aus Spargründen keine Sanierung vornehmen will oder kann. Gemäss Mietvertrag nimmt die Mieterin zur Kenntnis, dass in diesem Fall das Hallenbad geschlossen wird.

## 2.4 Finanzielle Auswirkungen für den Kanton

Durch die Auflösung des Mietvertrags im gegenseitigen Einverständnis per Juni 2026 ergeben sich für den Kanton folgende finanzielle Konsequenzen: Die Nettoeinnahmen in der Höhe von 1,533 Mio. Franken/Jahr werden ab dem 1. Juli 2026 entfallen. Im Gegenzug hierzu wird der KSSO in Zukunft ein Nettomietzins von mindestens 2,0 Mio. Franken/Jahr belastet (interne Verrechnung). Hinzu kommt, dass durch die Nutzung der kantonseigenen Räumlichkeiten für die KSSO auf eine temporäre Anmietung von externen Flächen verzichtet werden kann und somit erhebliche Bau- und/oder Mietkosten eingespart werden können.

### 3. **Beschluss**

- 3.1 Der Regierungsrat stimmt der vorzeitigen Auflösung des Mietvertrags zwischen dem Kanton Solothurn und der FHNW vom 30. Januar 2017 bzw. des Nachtrags 1 vom 8. Dezember 2021 per 30. Juni 2026 zu.
- 3.2 Der Regierungsrat stimmt der Absichtserklärung und der Vereinbarung vom 17. Dezember 2024 zwischen der FHNW und dem Kanton Solothurn zu. Die Vorsteherin des Bau- und Justizdepartements und der Vorsteher des Departements für Bildung und Kultur werden ermächtigt, die Dokumente im Auftrag und im Namen des Regierungsrates zu unterzeichnen.
- 3.3 Der Regierungsrat beauftragt die Kantonsschule Solothurn, vertreten durch Christina Tardo-Styner, Rektorin Kantonsschule Solothurn, unter Berücksichtigung der Erwägungen, mit der zeitgerechten Planung und Umsetzung der notwendigen kurz- und mittelfristigen Massnahmen (Ziffer 2.2).



Andreas Eng  
Staatsschreiber

### **Beilagen**

Vereinbarung Kantonsschule SO FHNW, Stand 17. Dezember 2024  
Absichtserklärung Kantonsschule SO FHNW, Stand 17. Dezember 2024

### **Verteiler**

Bau- und Justizdepartement  
Bau- und Justizdepartement/Departementscontroller  
Hochbauamt (KeG)  
Finanzdepartement  
Amt für Finanzen  
Kantonale Finanzkontrolle  
Departement für Bildung und Kultur  
Departement für Bildung und Kultur/Departementssekretariat  
Amt für Berufsbildung, Mittel- und Hochschulen  
Kantonsschule Solothurn, Christina Tardo-Styner, Rektorin, Herrenweg 18, 4502 Solothurn  
Fachhochschule Nordwestschweiz, Prof. Dr. Ursula Renold, Präsidentin Fachhochschulrat, und  
Prof. Dr. Crispino Bergamaschi, Direktionspräsident, Bahnhofstrasse 6, 5210 Windisch (2)  
Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn, Stefanie Ingold, Stadtpräsidentin, Baselstrasse 7,  
4502 Solothurn