

Regierungsratsbeschluss

vom 18. Februar 2025

Nr. 2025/214

Immobiliengeschäft Palais Besenval, Solothurn - Abschluss eines Mietvertrages

1. Ausgangslage

Das Palais Besenval wurde von 1703 bis 1706 nach dem Vorbild französischer Stadthäuser des Adels im Auftrag der Gebrüder Besenval direkt an der Aare erbaut. Friedrich von Roll, Nachfahre der Gebrüder Besenval, verkaufte die Liegenschaft im Jahr 1829 an den Kanton Solothurn.

Im Rahmen des Projektes «Seminarreihe Solothurn» wurde das Palais Besenval als Teil des Finanzvermögens im Jahr 2004 im Baurecht für 90 Jahre an die Credit Suisse Asset Management AG übertragen. Diese hat die Liegenschaft von 2005 bis 2006 umgebaut und renoviert. Seither wurde das Palais Besenval als Restaurant und Seminarzentrum genutzt. Im Zuge der bekannten Schwierigkeiten der Credit Suisse AG hat diese im Jahr 2023 beschlossen, das Baurecht zu veräussern. In der Folge hat der Kanton Solothurn sein Vorkaufsrecht ausgeübt und somit eine allfällige Spekulation ausgeschlossen. Zudem wurde das Hochbauamt (HBA) mit der Suche einer neuen Trägerschaft bzw. mit der Ausschreibung für diese Sonderliegenschaft beauftragt.

Im Anschluss hat das HBA Verhandlungsgespräche mit drei Interessenten geführt. Nach sorgfältiger Prüfung wurde eine Entscheidung zugunsten eines Interessenten getroffen. Dieser hat den Mietvertrag bereits einseitig unterzeichnet, vorbehaltlich der Zustimmung des Regierungsrates.

2. Erwägungen

Der Vorentscheid durch das HBA ist aufgrund des kulturellen Inhaltes, der touristischen Attraktivität, der Orts- und Gebäudeverträglichkeit mit der vorgeschlagenen Nutzung, der Bonität, des Angebotes und insgesamt der daraus erhofften Wertschöpfung für Stadt, Region und Kanton erfolgt.

Beim Interessenten bzw. der zukünftigen Mieterin handelt es sich um die

- «Fondation Jean-Marc Probst pour le Petit Prince», Lausanne.

Die Stiftung verfolgt das Ziel, die einzigartige Sammlung von Büchern des Kleinen Prinzen, geschrieben von Antoine de Saint-Exupéry, zu erweitern. Die Stiftung ist sehr aktiv, visionär und vermögend. Sie verfügt mit ihren internationalen Ausstellungen sowie Veranstaltungen über eine weltweite Reichweite und kann auf eine sehr grosse und auf der ganzen Welt verbreitete Fangemeinde zählen. Der Kleine Prinz ist mehr als nur ein Symbol für Kinderbücher, er ist auch eine Öffnung zur Welt. Das Buch ist aber auch ein literarisches Phänomen, von dem jedes Jahr 5 Millionen Exemplare rund um die Welt verkauft werden.

Das Konzept beinhaltet ein öffentlich zugängliches und interaktives Museum zum Werk «Le Petit Prince». Komplettiert wird der Museumsbetrieb mit einem Museumsshop, einer Café-Bar sowie einem stilvollen Restaurant «Le Petit Gastronome». Während den Sommermonaten können

sich die Besuchenden und Gäste im Schatten der historischen Gartenanlage verweilen. Neben dem Angebot für Mittag- und Abendessen werden hier auch verschiedene Veranstaltungen sowie museumseigene Events stattfinden. Aufgrund des attraktiven Gesamtsettings wird künftig auch das Trauzimmer des Zivilstandsamts Solothurn im Erdgeschoss zu finden sein. Das Amt für Gemeinden erachtet den aussergewöhnlichen Rahmen, den das Museum mit Restaurant bietet, als einzigartig. Das Trauzimmer steht dem Kanton unentgeltlich und unbefristet zur Verfügung.

2.1 Mietvertrag

Die wesentlichen Aspekte des Mietvertrages sind: Dauer, Mietzins, Betriebs- und Nebenkosten, Investitionen sowie Unterhalt. Der Mietvertrag wird per 1. November 2025 bis 31. Dezember 2030 auf fünf Jahre befristet mit zweimaliger Verlängerungsoption von fünf Jahren abgeschlossen. Der Nettomietzins beträgt Fr. 150'440.00 jährlich. Die Betriebs- und Nebenkosten im Umfang von ca. Fr. 120'000.00 jährlich sowie der Mieterausbau von ca. 1,6 Mio. Franken werden durch die Mieterin bezahlt. Der Unterhalt des Mieterausbaus ist Sache der Mieterin. Zudem steht dem Kanton das Trauzimmer im Erdgeschoss unentgeltlich und unbefristet zur Verfügung.

Die Gebäudeanalyse hat ergeben, dass seit der letzten Renovation in den Jahren 2005/2006 bauliche Instandstellungs- und Erneuerungsmassnahmen notwendig sind. Auch muss die Behinderntauglichkeit gewährleistet sein. Die Kosten dafür werden auf ca. 1,375 Mio. Franken geschätzt. Diese werden durch den Kanton getragen und im Finanzvermögen aktiviert.

Der Mietvertrag wurde seitens der Stiftung bereits unterzeichnet.

Auch das Amt für Finanzen (AFIN) sowie das Amt für Denkmalpflege und Archäologie (ADA) befürworten den Abschluss des Mietvertrages mit der Fondation Jean-Marc Probst pour le Petit Prince. Bezüglich der Umsetzung haben auch bereits erste positive Gespräche zwischen dem HBA und dem ADA stattgefunden. Selbstverständlich wird das ADA auch für die weiteren Planungs- und Umsetzungsschritte beigezogen.

2.2 Finanzrechtliche und finanzielle Aspekte

Die rechtliche Grundlage dafür bildet § 41 Absatz 5 des Gesetzes über die wirkungsorientierte Verwaltungsführung (WoV-G; BGS 115.1). Gemäss dieser Bestimmung entscheidet der Regierungsrat über das Finanzvermögen. Das Palais Besenal enthält mit Ausnahme des Trauzimmers keine Bestandteile, die unmittelbar der öffentlichen Aufgabenerfüllung dienen. Es dient auch in absehbarer Zukunft nicht der Verwaltung und stellt somit keine strategische Gebäudereseerve für die Verwaltung dar. Das Palais Besenal ist folglich grundsätzlich ein Anlageobjekt des Kantons mit marktüblicher Rendite, dessen Bewirtschaftung durch den Regierungsrat erfolgt. Die Rendite für das Gebäude berechnet mit dem Mietzinsertrag von Fr. 150'440.00 und dem Buchwert des Gebäudes mit Fr. 3'072'740.00 zzgl. den geplanten Investitionen (Kostendach) von Fr. 1'375'000.00 beträgt somit 3,4 %. Einzig das Trauzimmer dient direkt der öffentlichen Aufgabenerfüllung. Die dem Kanton gewährte Möglichkeit der unentgeltlichen Nutzung des Trauzimmers schmälert allerdings die Rendite des Gebäudes nur marginal. Würde das Trauzimmer mit einer Fläche von rund 60 m² ebenfalls vermietet, könnte ein höherer Mietertrag erzielt werden (60 m² x Fr. 340.-). In diesem Umfang wird mit dem vorliegenden Beschluss eine neue Ausgabe (Verringerung des Ertrags) begründet, welche das Verwaltungsvermögen betrifft. Die Tätigkeit dieser wiederkehrenden Ausgabe liegt in der Kompetenz des Regierungsrats (Art. 80 Abs. 1 der Verfassung des Kantons Solothurn, KV; BGS 111.1).

3. Beschluss

3.1 Der Regierungsrat stimmt der Empfehlung und dem Abschluss des Mietvertrages mit der Fondation Jean-Marc Probst pour le Petit Prince zu.

- 3.2 Guido Keune, Kantonsbaumeister, wird ermächtigt, den Mietvertrag im Namen des Staates Solothurn zu unterzeichnen.
- 3.3 Der Regierungsrat stimmt den Investitionen von 1,375 Mio. Franken zu. Diese werden im Finanzvermögen, Sachkonto 005 / 1084000 (Grundstücke und Gebäude des Staates FV), aktiviert.
- 3.4 Der jährliche Mietzins von Fr. 150'440.00 wird dem Sachkonto 005 / 4430000 / A 83805 (Pacht- und Mietzinse Liegenschaften FV) des Hochbauamtes gutgeschrieben.



Andreas Eng
Staatsschreiber

Beilage

Mietvertrag zwischen Staat Solothurn und Fondation Jean-Marc Probst pour le Petit Prince

Verteiler

Bau- und Justizdepartement
Hochbauamt (KeG)
Amt für Denkmalpflege und Archäologie
Finanzdepartement
Amt für Finanzen
Kantonale Finanzkontrolle
Volkswirtschaftsdepartement
Amt für Gemeinden
Zivilstandsamt
Departement für Bildung und Kultur
Departement des Innern
Jean-Marc Probst, «Fondation Jean-Marc Probst pour le Petit Prince», Avenue de la Gare 14,
1003 Lausanne
Medien (elektronischer Versand durch STK Kommunikation)