

## ***Kauf der Liegenschaft Bielstrasse 3, Solothurn***

Botschaft und Entwurf des Regierungsrates  
an den Kantonsrat von Solothurn  
vom 29. April 2025, RRB Nr. 2025/684

### **Zuständiges Departement**

Bau- und Justizdepartement

### **Vorberatende Kommissionen**

Umwelt-, Bau- und Wirtschaftskommission  
Finanzkommission

## **Inhaltsverzeichnis**

Kurzfassung .....	3
1. Ausgangslage.....	5
2. Erwägungen .....	6
3. Rechtliches .....	6
4. Antrag.....	7
5. Beschlussesentwurf.....	9

## **Beilage**

Kaufvertrag vom 15. Juni 2023

## Kurzfassung

Das Gerichtszentrum Solothurn wird aufgrund steigender Anforderungen mittel- bis langfristig zusätzlichen Raum benötigen. Neben Verdichtungsmöglichkeiten wurden daher auch langfristige Lösungen geprüft. Mit der Liegenschaft Bielstrasse 3 in Solothurn wurde ein direkt an das Amthaus 1 angrenzendes und geeignetes Gebäude gefunden. Gemäss der kantonalen Strategie «Eigentum vor Miete» führte das Hochbauamt (HBA) Verhandlungen mit der damaligen Eigentümerin, der Credit Suisse Anlagestiftung. Mit ihr konnte ein Kaufpreis von 5,2 Mio. Franken ausgehandelt werden. In der Folge genehmigte der Regierungsrat am 13. Juni 2023 mit Regierungsratsbeschluss (RRB) Nr. 2023/950 den Kauf der Liegenschaft ins Finanzvermögen und am 16. Juni 2023 informierte er mit einer Medienmitteilung über den Kauf. Der Kaufvertrag wurde am 3. Juli 2023 unterzeichnet und nachfolgend im Grundbuch eingetragen.

Das Bundesgericht hob aufgrund einer Stimmrechtsbeschwerde einer Privatperson den RRB Nr. 2023/950 mit Urteil 1C\_679/2023 vom 10. Januar 2025 auf und überwies die Angelegenheit zur Beschlussfassung an den Kantonsrat. Das Bundesgericht kam zum Schluss, dass der Kauf der Liegenschaft als neue Ausgabe zu qualifizieren sei, die in die Beschlusskompetenz des Kantonsrats falle.

Der Kauf der Liegenschaft Bielstrasse 3 erfordert gemäss dem Urteil des Bundesgerichts die Zustimmung des Kantonsrats. Da es sich um eine neue einmalige Ausgabe über 5 Mio. Franken handelt, unterliegt diese dem obligatorischen Referendum und muss durch eine Volksabstimmung bestätigt werden.

Der Kantonsrat wird daher gebeten, der Vorlage zuzustimmen und den Kauf der Liegenschaft Bielstrasse 3, Solothurn, zu einem Kaufpreis von 5,2 Mio. Franken in das Verwaltungsvermögen zu genehmigen. Der Kauf belastet die Investitionsrechnung 2025 des Hochbauamtes. Die Kosten für den Erwerb der Liegenschaft können voraussichtlich dem Voranschlag 2025 belastet werden. Sollte dies nicht möglich sein, wird ein Nachtragskredit notwendig.



Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen nachfolgend Botschaft und Entwurf über «den Kauf der Liegenschaft Bielstrasse 3, Solothurn».

## **1. Ausgangslage**

Das Gerichtszentrum Solothurn wird aufgrund steigender Anforderungen mittel- bis langfristig zusätzlichen Raum benötigen. Die kurzfristigen Platzbedürfnisse konnten durch räumliche Verdichtungsmassnahmen gedeckt werden. Angesichts der vom Bund geforderten Digitalisierung (Justitia 4.0) und der damit verbundenen gesetzlichen Anpassungen zeichnet sich ein weiterer Raumbedarf ab. Dies insbesondere in den kommenden Jahren, wenn neue technische und organisatorische Anforderungen umgesetzt werden müssen. Der genaue Zeitpunkt, der Umfang und die möglichen finanziellen Konsequenzen lassen sich zum heutigen Zeitpunkt noch nicht genau abschätzen.

Das Hochbauamt (HBA) suchte daher in Zusammenarbeit mit dem Gericht nach geeigneten Möglichkeiten, die eine langfristige Lösung für den steigenden Platzbedarf bieten. Über ein Inserat wurde die Liegenschaft Bielstrasse 3 in Solothurn gefunden, welche unmittelbar an das Amthaus 1 angrenzt. Gemäss der kantonalen Strategie «Eigentum vor Miete» nahm das HBA Verhandlungen mit der damaligen Eigentümerin der Liegenschaft – der Credit Suisse Anlagestiftung – auf, um die Möglichkeit eines Kaufs zu prüfen. Nach intensiven Verhandlungen konnte ein Kaufpreis von 5,2 Mio. Franken vereinbart werden. Die Gelegenheit, eine Liegenschaft zu erwerben, welche direkt an ein kantonseigenes Gebäude angrenzt, ist selten. Bei seiner Beurteilung kam der Regierungsrat seinerzeit zum Schluss, dass die Liegenschaft dem Finanzvermögen zuzuschreiben sei, weil sie noch nicht überwiegend der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe diene. Von Beginn weg war für den Regierungsrat jedoch klar, dass bei einer vollständigen Nutzung durch den Kanton, die Liegenschaft ins Verwaltungsvermögen zu überführen (Umwidmung) und dem Kantonsrat und dem Volk vorzulegen ist.

Das Amthaus 1 befindet sich in der Kernzone von Solothurn. Die Nutzung für kantonale Verwaltungszwecke ist mittel- bis langfristig, zonen- und baurechtlich zulässig. Die langfristige Planungssicherheit für den Kanton ist somit gewährleistet. Mit dem Erwerb der Liegenschaft Bielstrasse 3 wird die Möglichkeit geschaffen, das Gerichtszentrum bei weiterem Raumbedarf bedarfsgerecht zu erweitern. Gleichzeitig werden strategische Büroraumreserven für künftige Entwicklungen innerhalb der kantonalen Verwaltung gesichert. Bis die genauen Bedürfnisse des Kantons bzw. der Gerichte feststehen, wird die Liegenschaft als Kapitalanlage genutzt. Sollte sich zu einem späteren Zeitpunkt herausstellen, dass der Kanton die Liegenschaft nicht dauerhaft benötigt, besteht die Option, diese wieder zu veräussern und von einer möglichen Wertsteigerung zu profitieren.

Der Regierungsrat genehmigte den Kauf der Liegenschaft ins Finanzvermögen mit Regierungsratsbeschluss (RRB) Nr. 2023/950 vom 13. Juni 2023 und am 16. Juni 2023 informierte er mit einer Medienmitteilung über den Kauf. Gegen diesen Beschluss erhob eine Privatperson mit Eingabe vom 12. Dezember 2023 Beschwerde in Stimmrechtssachen beim Bundesgericht.

Am 10. Januar 2025 entschied das Bundesgericht, dass der Kauf der Liegenschaft nicht dem Finanzvermögen zugeordnet werden kann, da er mit dem Ziel erfolgte, künftige Raumansprüche des Gerichts zu decken.

Weiter führte das Bundesgericht aus, ob eine Aufwendung staatlicher Mittel als dem Finanzreferendum unterstehende Ausgabe oder als Anlage zu behandeln sei, entscheide sich nach der verfolgten Absicht. Die aktuelle Nutzung der gekauften Liegenschaft sei für die Frage, ob es sich

um Finanz- oder Verwaltungsvermögen handle, nach der präzisierten Rechtsprechung des Bundesgerichts, nicht relevant. Massgebend sei vielmehr die Zweckbestimmung («Widmung») und die freie Realisierbarkeit.

Das Bundesgericht hob den RRB vom 13. Juni 2023 auf und überwies die Angelegenheit zur Beschlussfassung an den Kantonsrat.

## **2. Erwägungen**

Mit der Unterzeichnung des Kaufvertrags am 3. Juli 2023 und der Eintragung im Grundbuch wurde die Eigentumsübertragung formal vollzogen. Das Bundesgerichtsurteil erfordert eine nachträgliche Genehmigung des Kaufs durch den Kantonsrat. Da die Ausgabe bei über 5 Mio. Franken liegt, ist zudem eine Volksabstimmung erforderlich.

Die jährlichen Nettomieteinnahmen der Liegenschaft betragen aktuell rund 267'000 Franken. Dies entspricht einer marktüblichen Bruttorendite von ca. 5 %. Derzeit ist das Gebäude zu ca. 80 % vermietet, wodurch laufende Einnahmen für den Kanton generiert werden. Zudem sind 9 Arbeitsplätze der Gerichtsverwaltung untergebracht.

Der Erwerb dieser Liegenschaft bietet dem Kanton langfristige Vorteile. Zum einen sichert er eine Erweiterungsmöglichkeit für das Gerichtszentrum, zum anderen schafft er flexible Büroraumreserven für künftige Verwaltungsbedürfnisse. Aufgrund künftiger Anforderungen im Rahmen von Justitia 4.0 und den damit verbundenen baulichen Massnahmen, ist eine zweite Volksabstimmung wahrscheinlich. Über den Umfang, Zeitpunkt und die Kosten können zum jetzigen Zeitpunkt noch keine genauen Aussagen gemacht werden.

Die zentrale Lage, die gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie das Potenzial der Immobilie erhöhen ihre Attraktivität und ihren strategischen Nutzen. Sollte sich der Bedarf an zusätzlichen Räumlichkeiten langfristig nicht bestätigen, ist aus heutiger Sicht ein Wiederverkauf mit potenziellem Gewinn sehr wahrscheinlich.

## **3. Rechtliches**

Der Kauf der Liegenschaft Bielstrasse 3, Solothurn, ins Verwaltungsvermögen stellt nach § 55 Absatz 2 des Gesetzes über die wirkungsorientierte Verwaltungsführung vom 3. September 2003 (WoV-G; BGS 115.1) eine neue Ausgabe dar. Die Ausgabe ist, gestützt auf Artikel 74 Absatz 1 Buchstabe a der Verfassung des Kantons Solothurn vom 8. Juni 1986 (KV; BGS 111.1), durch den Kantonsrat zu beschliessen, wenn deren Wert 250'000 Franken übersteigt.

Als nicht gebundene Ausgabe unterliegt der Ausgabenbeschluss § 40<sup>bis</sup> Absatz 1 des Kantonsratsgesetzes vom 24. September 1989 (BGS 121.1), weshalb ihm die Mehrheit der Mitglieder des Kantonsrates zustimmen muss.

Die Ausgabe für den Kauf ins Verwaltungsvermögen beträgt 5,2 Mio. Franken. Daher unterliegt der Ausgabenbeschluss gemäss Artikel 35 Absatz 1 Buchstabe e in Verbindung mit Artikel 74 Absatz 1 Buchstabe a KV dem obligatorischen Referendum.

**4. Antrag**

Wir bitten Sie, auf die Vorlage einzutreten und dem nachfolgenden Beschlussesentwurf zuzustimmen.

Im Namen des Regierungsrates

Sandra Kolly  
Frau Landammann

Andreas Eng  
Staatschreiber



## 5. **Beschlussesentwurf**

### **Kauf der Liegenschaft Bielstrasse 3, Solothurn**

Der Kantonsrat von Solothurn, gestützt auf Art. 74 Absatz 1 Buchstabe a der Verfassung des Kantons Solothurn (KV) vom 8. Juni 1986<sup>1)</sup> sowie § 55 Absatz 2 des Gesetzes über die wirkungsorientierte Verwaltungsführung (WoV-G) vom 3. September 2003<sup>2)</sup>, nach Kenntnisnahme von Botschaft und Entwurf des Regierungsrates vom 29. April 2025 (RRB Nr. 2025/684), beschliesst:

1. Dem Kauf der Liegenschaft Bielstrasse 3, GB Solothurn Nr. 863, mit Nutzen und Gefahr per 1. Juli 2023, zum Preis von 5,2 Mio. Franken wird nachträglich zugestimmt.
2. Der Regierungsrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Im Namen des Kantonsrates

Präsident

Ratssekretär

---

Dieser Beschluss unterliegt dem obligatorischen Referendum.

---

#### **Verteiler KRB**

Bau- und Justizdepartement  
Bau- und Justizdepartement/Departementscontroller  
Hochbauamt (HeR)  
Finanzdepartement  
Amt für Finanzen  
Kantonale Finanzkontrolle  
Parlamentscontroller  
Parlamentsdienste

<sup>1)</sup> BGS 111.1.

<sup>2)</sup> BGS 115.1.