

Regierungsratsbeschluss

vom 10. März 2026

Nr. 2026/475

KR.Nr. K 0286/2025 (BJD)

Kleine Anfrage Fraktion GRÜNE: FHNW-Erweiterungsbau in Olten Stellungnahme des Regierungsrates

1. Vorstosstext

Gemäss dem «Legislaturplan 2025-2029, Ziel B.3.5.1 Zusammenarbeit im Bildungsraum Nordwestschweiz weiterentwickeln - Fachhochschulstandort Olten stärken» plant der Regierungsrat den Erweiterungsbau der FHNW in Olten.

Das für den Erweiterungsbau vorgesehene Grundstück ist im Besitz des Kantons. Aktuell steht noch nicht fest, ob das Grundstück an einen Investor verkauft oder im Baurecht abgegeben werden soll. Eine Realisierung des FHNW-Erweiterungsbaus durch den Kanton selbst wird im Legislaturplan 2025-2029 nicht erwähnt.

Gemäss dem «Legislaturplan 2025-2029» ist die Planung des Erweiterungsbaus mit der Investorenlösung schon weit fortgeschritten: Im Q4 2025 sollen Absichtserklärungen der Investoren vorliegen. Im Q4 2026 sollen die Vereinbarungen zwischen Kanton, Investor, Stadt Olten und FHNW unterschriftsbereit sein. Im Q4 2027 soll die Abgabe im Baurecht bzw. der Verkauf an den Investor durchgeführt werden.

Mit einer Investorenlösung müsste die FHNW künftig als staatliche Bildungsinstitution Miete an einen (ggf. privaten) Investor zahlen. Dies wäre ein Novum, denn: Die bestehenden FHNW-Gebäude befinden sich im Besitz der jeweiligen Kantone. Zudem müssten weder der Verkauf des Grundstücks, noch die anschliessenden Bauvorhaben von einer Kommission, dem Parlament oder dem Volk genehmigt werden. Notwendig wäre jedoch eine Änderung des Gestaltungsplans, bei der Einsprachemöglichkeiten bestünden.

Vor diesem Hintergrund wird die Regierung um die Beantwortung folgender Fragen gebeten:

1. Welche Strategie verfolgt der Regierungsrat grundsätzlich mit Grundstücken in kantonalem Besitz? Wie wird abgewogen, welche Grundstücke der Kanton behält, im Baurecht abgibt oder verkauft?
2. Wie verhält sich das geplante Vorgehen mit dem für die Raumbedürfnisse der öffentlichen Hand seit längerem geltenden Primat Eigentum vor Miete? Welche Kostenvergleiche über eine minimale Nutzungszeit von 40 Jahren liegen den Abwägungen Eigentum versus Investorenlösung zugrunde?
3. Wieso spricht sich der Regierungsrat beim FHNW-Erweiterungsbau für eine Investorenlösung aus? Welche Argumente wurden berücksichtigt und sprechen für eine Realisierung durch den Kanton, eine Abgabe im Baurecht oder einen Verkauf des Grundstücks? Welche potenziellen Nachteile entstehen durch den Verkauf des Grundstücks oder eine Abgabe im Baurecht für den Kanton, die Stadt Olten oder die FHNW? Welche anderen Optionen zur Investorenlösung wurden geprüft (z.B. die Realisierung durch den Kanton oder eine kantonseigene AG)?

4. Welche Stakeholder identifiziert der Regierungsrat beim FHNW-Erweiterungsbau? Wie stellt der Regierungsrat sicher, dass sie im Entscheidungsprozess ausreichend eingebunden sind? Wie stellt der Regierungsrat sicher, dass die Realisierung des FHNW-Erweiterungsbaus in Politik, Bevölkerung und seitens FHNW breit abgestützt ist?
5. Wie und wann ist geplant, den bestehenden Gestaltungsplan durch einen neuen zu ersetzen? Wie schätzt der Regierungsrat das Risiko für eine Projektverzögerung durch Einsprachen ein (vgl. auch Verzögerung Überbauung Sälipark in Olten)? Wie gedenkt der Regierungsrat dem entgegenzuwirken?

2. Begründung

Im Vorstosstext enthalten.

3. Stellungnahme des Regierungsrates

3.1 Vorbemerkungen

Die Immobilienstrategie des Kantons Solothurn basiert auf einer klar strukturierten, systematischen und langfristig ausgerichteten Steuerung des kantonalen Immobilienportfolios. Zentrales Leitprinzip ist «Eigentum vor Miete». Eigene Liegenschaften werden prioritär zur Erfüllung staatlicher Kernaufgaben genutzt und über den gesamten Lebenszyklus hinweg wirtschaftlich und nachhaltig bewirtschaftet.

Methodisch folgt die Immobilienstrategie einer mehrstufigen Portfolio-Systematik. Alle Immobilien sind in drei Hauptgruppen A (betriebsnotwendig), B (nicht betriebsnotwendig, strategisch zu halten) und C (nicht betriebsnotwendig, grundsätzlich verwertbar) sowie insgesamt neun Untergruppen (A1-C3) eingeteilt. Weiter wird zwischen der Vermögenszuteilung Verwaltungs-, Finanz- und Stiftungsvermögen unterschieden. Diese Differenzierung ermöglicht eine klare, nachvollziehbare Priorisierung von Investitionen, Sanierungen, Entwicklungen, Verwertungen und Zuständigkeiten. Weiter wird damit sichergestellt, dass politische Zielsetzungen, Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit datenbasiert sowie transparent umgesetzt werden.

Das Grundstück, welches für den FHNW-Erweiterungsbau (Etappe II) vorgesehen ist, grenzt unmittelbar an das Grundstück der Etappe I und ist im Finanzvermögen. Somit liegt die abschliessende Zuständigkeit beim Regierungsrat.

Der Regierungsrat beurteilt den FHNW-Erweiterungsbau (Etappe II) als strategisches Schlüsselprojekt für den Bildungs-, Wirtschafts- und Entwicklungsstandort Olten sowie für den Kanton Solothurn. Primär aus wirtschaftlichen, zeitlichen und prozessualen Überlegungen ist für die Umsetzung dieses Projektes eine Investorenlösung angedacht. Damit diese gelingt, sind die Bedürfnisse der Etappe II in einem Gesamtprojekt «Kilometer 0» (K0) mit unterschiedlichen Nutzungen eingebunden. Das Projekt K0 umfasst neben den Raumbedürfnissen der FHNW einen grossen Wohn- und Geschäftsanteil sowie weitere Spezialnutzungen. K0 ist weder in quantitativer noch in qualitativer Hinsicht mit dem Projekt der Etappe I aus dem Jahr 2013 vergleichbar.

Ziel des Regierungsrates ist, den ausgewiesenen und dringenden Raumbedarf der FHNW zeitgerecht, rechtssicher und finanziell verantwortbar zu decken, ohne die Handlungsfähigkeit des Kantons übermässig zu belasten. Vor diesem Hintergrund wurden Finanzierung, Eigentumsform, Planungsinstrumente, Stakeholder-Einbindung und Realisierungsrisiken gesamthaft sorgfältig eruiert sowie gegeneinander abgewogen.

Das geplante Vorgehen, Investorenlösung mit Abgabe des kantonalen Grundstücks im Baurecht und anschliessender Anmietung der benötigten Flächen durch die FHNW, steht nicht im Widerspruch zum seit längerem angewendeten Primat «Eigentum vor Miete», sondern ist als begründete Ausnahme im Rahmen einer Gesamtinteressenabwägung zu verstehen. Das Primat zielt darauf ab, dass die öffentliche Hand bei langfristigem, gesichertem Eigenbedarf grundsätzlich Eigentum anstrebt, um Verfügungs- und Kostensicherheit zu erhöhen. Im vorliegenden Fall bleibt der Kanton Eigentümer des Grundstücks (Abgabe im Baurecht statt Verkauf) und wahrt damit die strategische Steuerung des Standorts. Gleichzeitig wird die Realisierung vom Projekt K0 (Gesamtinvestitionen von ca. 220-240 Mio. Franken, davon rund 60-70 Mio. Franken Teil FHNW, Etappe II) durch einen privaten Investor finanziert. Damit entfällt für den Kanton die Notwendigkeit einer Eigenfinanzierung, was angesichts der aktuellen Finanzlage als wenig realistisch beurteilt wird.

Die gewählte Investorenlösung mit Abgabe des Grundstücks im Baurecht stellt aus Sicht des Regierungsrats eine pragmatische, risikoarme und sachlich begründete Ausnahme vom Grundsatz «Eigentum vor Miete» dar. Sie ermöglicht eine rasche Umsetzung, wahrt die strategischen Interessen des Kantons am Standort Olten, sichert transparente Entscheidungsprozesse und gewährleistet eine politische, institutionelle sowie gesellschaftliche Abstützung. Die nachfolgenden Antworten erläutern diese Gesamtbeurteilung entlang der einzelnen Fragestellungen.

3.2 Zu den Fragen

3.2.1 Zu Frage 1:

Welche Strategie verfolgt der Regierungsrat grundsätzlich mit Grundstücken in kantonalem Besitz? Wie wird abgewogen, welche Grundstücke der Kanton behält, im Baurecht abgibt oder verkauft?

Wir verweisen auf den Regierungsratsbeschluss «Immobilienstrategie des Hochbauamtes» (RRB Nr. 2003/2268 vom 8. Dezember 2003), das Handbuch Qualitätsmanagement (QM) Hochbauamt, Version 0.13 vom 9. Oktober 2024 sowie den Nachhaltigkeitsbericht 2025 (Hochbauamt).

Der Regierungsrat verfolgt mit Grundstücken im kantonalen Besitz eine strategisch ausgerichtete, langfristige Immobilienpolitik, die konsequent auf die Erfüllung der gesetzlichen und betrieblichen Aufgaben des Kantons ausgerichtet ist. Grundstücke und Liegenschaften dienen primär der bedarfsgerechten Bereitstellung von Infrastruktur für zentrale staatliche Leistungen wie Verwaltung, Bildung, Gesundheit, Sicherheit oder Justiz. Entsprechend sind Immobilien eine strategische Ressource, die wirtschaftlich, nachhaltig und nutzungsorientiert zu steuern ist. Diese Ausrichtung wird im QM-Handbuch des Hochbauamtes konkretisiert. Darin wird festgelegt, dass der Kanton seine Immobilien nutzungs- sowie bedarfsgerecht steuert, baut und bewirtschaftet und dabei ganzheitliche, zukunftsbezogene und nachhaltige Lösungen verfolgt (QM-Handbuch, Art. 2.2 Immobilienstrategie).

Die Entscheidung, ob ein Grundstück im Eigentum des Kantons verbleibt, im Baurecht abgegeben oder verkauft wird, erfolgt auf Grundlage einer strukturierten Gesamtinteressenabwägung. Massgebend sind insbesondere die aktuelle und absehbare betriebliche Notwendigkeit für kantonale Aufgaben, das strategische Entwicklungs- und Nutzungspotenzial, die Wirtschaftlichkeit über den gesamten Lebenszyklus sowie raumplanerische, rechtliche und politische Rahmenbedingungen. Grundstücke, welche für die Erfüllung der Kernaufgaben des Kantons erforderlich sind, werden grundsätzlich im Eigentum behalten «Eigentum vor Miete». Nicht betriebsnotwendige, aber strategisch oder langfristig bedeutsame Grundstücke werden bevorzugt im Baurecht abgegeben, um den Boden langfristig zu sichern und gleichzeitig eine nachhaltige Nutzung sowie regelmässige Erträge zu ermöglichen. Ein Verkauf kommt dann in Betracht, wenn weder kurz- noch langfristig ein kantonales Interesse besteht und eine Bindung des Kapitals aus strategischer, wirtschaftlicher oder nutzungsbezogener Sicht nicht mehr gerechtfertigt ist.

Insgesamt verfolgt der Kanton Solothurn damit eine differenzierte, objektbezogene Immobilienstrategie, die Nutzung, Nachhaltigkeit, Wirtschaftlichkeit und zentrale Steuerung miteinander verbindet und eine verantwortungsvolle Bewirtschaftung des kantonalen Grundeigentums sicherstellt.

3.2.2 Zu Frage 2:

Wie verhält sich das geplante Vorgehen mit dem für die Raumbedürfnisse der öffentlichen Hand seit längerem geltenden Primat Eigentum vor Miete? Welche Kostenvergleiche über eine minimale Nutzungszeit von 40 Jahren liegen den Abwägungen Eigentum versus Investorenlösung zugrunde?

Grundsätzlich sind die Raumbedürfnisse der FHNW nicht ein Bedürfnis der öffentlichen Hand, sondern der FHNW. Die FHNW ist in rechtlicher Hinsicht eine öffentlich-rechtliche Anstalt mit eigener Rechtspersönlichkeit. Sie wurde gestützt auf den Staatsvertrag der Kantone Aargau, Basel-Landschaft, Basel-Stadt und Solothurn errichtet und ist damit keine kantonale Dienststelle, sondern eine selbstständige öffentlich-rechtliche Anstalt. Die FHNW kann in eigenem Namen Rechte und Pflichten begründen, Verträge abschliessen, Vermögen halten sowie klagen und verklagt werden. Die Regierungen der Trägerkantone der FHNW haben die gemeinsame Aufsicht über die FHNW, während der Fachhochschulrat die strategische Führungsverantwortung trägt. Die Finanzierung von Immobilien, Immobiliennutzung und Mietverhältnisse erfolgen auf Basis der vier kantonalen FHNW-Vermietungsrichtlinien vom 26. Juni 2017.

Für die Abwägung Eigentum versus Investorenlösung sind im FHNW-Kontext zudem die Vermietungsrichtlinien der vier Trägerkantone massgebend. Diese halten ausdrücklich fest, dass die Berechnungsgrundlagen für Neubauten unabhängig von der Art der Finanzierung gelten - von 100% Eigenfinanzierung bis zu 100% Investorenlösung.

Vorteile der Investorenlösung bzw. des Projektes K0:

Sie deckt den dringend ausgewiesenen zusätzlichen Raumbedarf der FHNW am bestehenden Standort Olten und stärkt diesen nachhaltig als überregional bedeutenden Bildungs- sowie Verkehrsknotenpunkt. Die Konzentration und Verdichtung am heutigen Campus verhindert eine Zersplitterung der Hochschulinfrastruktur und erzeugt positive Impulse für Stadtentwicklung, Arbeitsplätze und regionale Wertschöpfung. Sie ermöglicht eine rasche Umsetzung ohne hohe kantonale Eigeninvestitionen (ca. 60-70 Mio. Franken) und jährliche Unterhaltskosten (ca. 1,0 Mio. Franken). Sie reduziert die Finanz- sowie Projektrisiken und hat insgesamt einen grossen volkswirtschaftlichen Nutzen für den Kanton, die Region und die Stadt Olten. Mit der Abgabe im Baurecht bleibt die Handlungsfähigkeit des Kantons langfristig gewahrt und es werden jährliche Einnahmen von rund 380'000 Franken generiert, bzw. 38,0 Mio. Franken über den Zeitraum von 100 Jahren.

Des Weiteren ist das Projekt planerisch und institutionell breit abgestützt. Es wird qualitätsgesichert umgesetzt, in enger Zusammenarbeit von Kanton, Stadt Olten, FHNW und Investor. Es entspricht der Vermietungsrichtlinie FHNW der vier Trägerkantone. Insgesamt stellt K0 eine pragmatische, zukunftsgerichtete und wirtschaftliche Lösung dar, die Bildungsbedarf, Standortentwicklung sowie finanzielle Aspekte überzeugend verbindet.

Ein Kostenvergleich erübrigt sich, da die finanziellen Auswirkungen für die FHNW, unabhängig der Finanzierung durch den Kanton oder Investor, gleichbleibend sind. Hingegen entfallen für den Kanton sämtliche Investitionen und wiederkehrende Ausgaben. Gegenüber heute verändert sich einzig der Vermieter. Es ist nicht mehr der Kanton, sondern der Investor als Baurechtsnehmer.

3.2.3 Zu Frage 3:

Wieso spricht sich der Regierungsrat beim FHNW-Erweiterungsbau für eine Investorenlösung aus? Welche Argumente wurden berücksichtigt und sprechen für eine Realisierung durch den Kanton, eine Abgabe im Baurecht oder einen Verkauf des Grundstücks? Welche potenziellen Nachteile entstehen durch den Verkauf des Grundstücks oder eine Abgabe im Baurecht für den Kanton, die Stadt Olten oder die FHNW? Welche anderen Optionen zur Investorenlösung wurden geprüft (z.B. die Realisierung durch den Kanton oder eine kantonseigene AG)?

Der Regierungsrat spricht sich beim FHNW-Erweiterungsbau für eine Investorenlösung aus, weil sie unter den heutigen finanziellen und zeitlichen Rahmenbedingungen die tragfähigste Lösung darstellt. Eine Realisierung durch den Kanton würde hohe Investitionen erfordern, die angesichts der aktuellen Finanzlage kaum realistisch sind. Gleichzeitig besteht ein hoher Zeitdruck zur Deckung des dringenden Raumbedarfs der FHNW.

Ein Verkauf des Grundstücks wurde geprüft, aber verworfen, da der Kanton damit die langfristige strategische Kontrolle über einen zentralen Bildungsstandort verlieren würde. Dies wäre sowohl aus immobilienstrategischer als auch aus politischer Sicht nachteilig und könnte langfristig auch für die Stadt Olten sowie für die FHNW zu höheren Kosten führen.

Die Abgabe des Grundstücks im Baurecht kombiniert mit einer Investorenlösung wird als optimale Lösung beurteilt. Der Kanton bleibt Eigentümer des Grundstücks, sichert sich damit die strategische Einflussnahme und erzielt gleichzeitig wiederkehrende, jährliche Einnahmen.

Gegen die Gründung einer AG sprechen im Wesentlichen folgende Aspekte: Die aktuelle finanzielle Situation des Kantons wird sich dadurch nicht verbessern und die finanzielle Belastung bleibt beim Kanton als Alleinaktionär. Der grosse und langfristige volkswirtschaftliche Nutzen sowie die insgesamt städtebauliche Aufwertung würden ausbleiben, da die AG ausschliesslich den Teil der FHNW (Etappe II) realisieren würde.

3.2.4 Zu Frage 4:

Welche Stakeholder identifiziert der Regierungsrat beim FHNW-Erweiterungsbau? Wie stellt der Regierungsrat sicher, dass sie im Entscheidungsprozess ausreichend eingebunden sind? Wie stellt der Regierungsrat sicher, dass die Realisierung des FHNW-Erweiterungsbaus in Politik, Bevölkerung und seitens FHNW breit abgestützt ist?

Die zentralen Stakeholder beim Projekt FHNW-Erweiterungsbau (Etappe II) sind der Kanton Solothurn (Baurechtsgeber), die Fachhochschule Nordwestschweiz (Mieterin), die Stadt Olten (Planungs- und Bewilligungsbehörde) sowie der Investor (Baurechtsnehmer, Bauherr und Vermieter).

Die Einbindung der Stakeholder wird durch eine klar strukturierte Governance und verbindliche Gesamtvereinbarung geregelt. Diese ist in drei Einzelvereinbarungen gegliedert, welche jeweils die spezifischen Rechte und Pflichten zwischen den jeweiligen Stakeholder bzw. Vertragsparteien regelt. Die Vereinbarung Nr. 1 (Kanton und Investor) regelt die wesentlichen vertraglichen Aspekte des Baurechtsvertrages. Die Vereinbarung Nr. 2 (Kanton, Stadt Olten und Investor) regelt die Rahmenbedingungen der planerischen Aspekte und die Vereinbarung Nr. 3 (Investor und FHNW) regelt die wesentlichen mietvertraglichen Aspekte. Die drei Vereinbarungen sind aufeinander abgestimmt und die Rollen, Zuständigkeiten, Mitwirkungsrechte und Zustimmungserfordernisse eindeutig geregelt.

Der Kanton und die FHNW sind in allen zentralen Projektphasen fachlich eingebunden, unter anderem durch Einsitz in projektbegleitenden Gremien, Jürs von Qualitäts- und Wettbewerbsverfahren sowie durch verbindliche Pflichtenhefte und Vertragsvorgaben. Die Stadt Olten stellt als Planungshoheit die formelle Mitwirkung der Öffentlichkeit sicher und führt die politischen Entscheidungsprozesse auf kommunaler Ebene durch.

Der Einbezug der Stakeholder wird durch mehrere abgestufte Entscheidungs- und Mitwirkungsprozesse gewährleistet. Auf kantonaler Ebene durch Regierungsratsbeschlüsse, auf kommunaler Ebene durch planungsrechtliche Verfahren mit öffentlicher Mitwirkung und politischen Beschlüssen sowie auf Ebene der FHNW durch die Einbindung des Regierungsausschusses der vier Trägerkantone und die Anwendung der gemeinsamen Vermietungsrichtlinie FHNW. Ergänzend sorgen regelmässige Kommunikation, qualitätsgesicherte Verfahren und die vertragliche Absicherung der Interessen aller Stakeholder dafür, dass das Projekt fachlich, politisch und gesellschaftlich breit getragen wird.

3.2.5 Zu Frage 5:

Wie und wann ist geplant, den bestehenden Gestaltungsplan durch einen neuen zu ersetzen? Wie schätzt der Regierungsrat das Risiko für eine Projektverzögerung durch Einsprachen ein (vgl. auch Verzögerung Überbauung Sälipark in Olten)? Wie gedenkt der Regierungsrat dem entgegenzuwirken?

Der bestehende Gestaltungsplan soll im Rahmen des Projekts K0 durch einen neuen Teilzonen-, Gestaltungs- und Erschliessungsplan mit Sonderbauvorschriften ersetzt werden. Dieses Verfahren ist nach Abschluss des qualitätsgesicherten Wettbewerbs vorgesehen. Die Erarbeitung des neuen Plans ist ab 2027 vorgesehen, die politische Behandlung und Genehmigung bis spätestens 2028. Erst mit der Rechtskraft dieses neuen Plans können der Baurechts- und der Mietvertrag abgeschlossen werden.

Allen Beteiligten ist bewusst, dass Nutzungsplanverfahren mit Einsprachen verbunden sein können und dadurch Verzögerungen möglich sind. Um Verzögerungen möglichst zu vermeiden, setzt der Regierungsrat auf ein qualitätsgesichertes Wettbewerbsverfahren, eine enge Koordination zwischen Kanton, Stadt Olten, Investor und FHNW sowie auf eine frühzeitige und formelle Mitwirkung der Öffentlichkeit. Zudem trägt der Investor weitgehend das planerische und rechtliche Risiko bis zur Rechtskraft des Gestaltungsplans. Dadurch werden Anreize für eine sorgfältige, konsensfähige Planung geschaffen und der Kanton finanziell entlastet.



Yves Derendinger
Staatsschreiber

Verteiler

Bau- und Justizdepartement (bk)
Hochbauamt
Departement für Bildung und Kultur
Parlamentsdienste (elektronische Publikation an KR)