

Regierungsratsbeschluss

vom 26. Mai 2026

Nr. 2026/982

Kapuzinerkloster Olten: Abgabe im Baurecht an die Einwohnergemeinde Olten

1. Ausgangslage

Das Kapuzinerkloster Olten befindet sich im Eigentum des Kantons Solothurn und ist dem Finanzvermögen zugeordnet. Die Liegenschaft weist eine rund 400-jährige Geschichte auf und besitzt aufgrund ihrer zentralen Lage sowie ihrer kulturellen und gesellschaftlichen Bedeutung einen hohen Stellenwert für die Stadt Olten und den Kanton.

Im Januar 2023 informierte der Kapuzinerorden den Kanton über die Aufgabe des Klosterstandorts. Der Auszug der letzten Brüder erfolgte im Jahr 2024. In der Folge fiel die Liegenschaft vollständig an den Kanton zurück.

Bereits mit Schreiben vom 30. Januar 2023 hat die Einwohnergemeinde Olten (EGO) ihr Interesse an einer Übernahme der Klosteranlage bekundet. In einem ersten Schritt wurde daraufhin eine Absichtserklärung zwischen dem Kanton Solothurn und der Stadt Olten abgeschlossen, welche die Grundlage für die weiteren Abklärungen bildet. Parallel dazu wurde ein befristeter Mietvertrag abgeschlossen, um den Betrieb und die Nutzung während der Übergangsphase sicherzustellen.

Am 2. Februar 2026 hat der Stadtrat Olten im Rahmen eines Protokollbeschlusses die strategische Weiterentwicklung des Kapuzinerklosters konkretisiert und einen Verpflichtungskredit für die Umnutzung beschlossen. Demnach soll die Klosteranlage insbesondere als Standort für die städtische Musikschule genutzt und gleichzeitig als öffentlicher Kultur- und Begegnungsort weiterentwickelt werden.

Die dem Entscheid zugrunde liegende Kostenschätzung für die Umnutzung beläuft sich auf rund 6,8 Millionen Franken. Die jährlichen betrieblichen Auswirkungen werden auf rund 585'000 Franken netto geschätzt, unter Berücksichtigung von Unterhaltskosten, Personalaufwand sowie möglichen Erträgen aus Dritt- und Nebennutzungen. Die Kostentragung erfolgt durch die EGO, unter Vorbehalt der Zustimmung des Oltners Stimmvolks.

Der Stadtrat Olten beabsichtigt, die Klosteranlage im Baurecht zu übernehmen und einer langfristigen öffentlichen Nutzung zuzuführen. Die Umsetzung ist abhängig von der Zustimmung der Stimmberechtigten. Die entsprechende Volksabstimmung der EGO ist für den 14. Juni 2026 vorgesehen.

Vor diesem Hintergrund liegt nun ein ausgehandelter Baurechtsvertrag vor, welcher die langfristige Übernahme und Nutzung der Liegenschaft durch die EGO regelt.

2. Erwägungen

Nach der Interessenbekundung der EGO haben die beiden Parteien, d.h. die EGO sowie der Kanton Solothurn, vertreten durch das Hochbauamt, Verhandlungen über die zukünftige Entwicklung und Nutzung des Kapuzinerklosters aufgenommen. Diese konstruktiven Gespräche führten zu einer Einigung über die wesentlichen vertraglichen Rahmenbedingungen, unter dem ausdrücklichen Vorbehalt der Zustimmung durch den Regierungsrat.

Im Rahmen dieser Verhandlungen zeigte sich, dass es sich beim Kapuzinerkloster um eine historisch bedeutende, denkmalgeschützte Liegenschaft handelt, deren Entwicklung mit erheblichen fachlichen, rechtlichen und finanziellen Herausforderungen verbunden ist. Die zahlreichen Auflagen, insbesondere im Bereich Denkmalpflege und Nutzung, erschweren eine rein marktwirtschaftlich ausgerichtete Verwertung erheblich. Entsprechend stehen bei solchen Objekten nicht primär monetäre Aspekte im Vordergrund, sondern vielmehr die nachhaltige Sicherung der Substanz sowie eine sinnvolle, dem Ort angemessene, öffentliche Nutzung.

Mit der EGO konnte eine verantwortungsbewusste und langfristig orientierte Baurechtsnehmerin gefunden werden, welche bereit ist, die mit der Liegenschaft verbundenen Verpflichtungen, zu übernehmen. Gleichzeitig wurde mit der vorgesehenen Nutzung als Standort für die Musikschule eine tragfähige, breit abgestützte und von verschiedenen Anspruchsgruppen mitgetragene Lösung erarbeitet, welche sowohl den öffentlichen Interessen als auch der historischen Bedeutung der Anlage gerecht wird.

2.1 Lösungsansatz und Vorteile

Die Abgabe des Kapuzinerklosters im Baurecht stellt eine sachgerechte und strategiekonforme Lösung dar (Baurecht vor Verkauf). Für den Kanton ergibt sich daraus insbesondere eine nachhaltige Entlastung des Staatshaushalts, da die bisherigen jährlichen Betriebs- und Unterhaltskosten von rund 100'000 Franken sowie zusätzliche personelle Aufwendungen entfallen. Gleichzeitig werden zukünftige Investitionen zu Lasten des Kantons Solothurn in eine baulich und denkmalpflegerisch anspruchsvolle Anlage vermieden.

Die Verantwortung für Betrieb, Unterhalt und Weiterentwicklung geht vollständig auf die EGO über. Dies entspricht der kantonalen Immobilienstrategie für Objekte im Finanzvermögen, wonach nicht betriebsnotwendige Liegenschaften gezielt zu entwickeln oder zu verwerten sind. Durch die Abgabe im Baurecht bleibt das Grundeigentum beim Kanton, womit die langfristige Einflussnahme sowie die Wahrung übergeordneter öffentlicher Interessen sichergestellt werden können.

Für die EGO eröffnet sich mit dem Stadtratsentscheid vom 2. Februar 2026 eine klare Perspektive zur nachhaltigen Nutzung der Anlage. Die geplante Bündelung der Musikschule an einem zentralen Standort sowie die ergänzenden kulturellen Nutzungen schaffen einen bedeutenden Mehrwert für die Bevölkerung und tragen zur Stärkung der Innenstadt bei.

Im Zusammenhang mit der vorgesehenen Nutzung der Klosterkirche ist festzuhalten, dass eine allfällige Profanierung (Entweihung) nicht ausgeschlossen ist. Sollte die Stadt Olten eine solche beantragen, ist der Kanton Solothurn bereit, gestützt auf dieses Begehren, die notwendigen Schritte einzuleiten und einen entsprechenden Antrag an die zuständigen kirchlichen Instanzen, insbesondere das zuständige Bistum, zu stellen.

Insgesamt ergibt sich damit eine ausgewogene Lösung, welche sowohl den Interessen des Kantons als auch jenen der Stadt Olten gerecht wird.

2.2 Baurechtsvertrag

Der Baurechtsvertrag regelt die langfristige Übernahme und Nutzung des Kapuzinerklosters Olten durch die EGO. Ausgangspunkt bildet die gemeinsame Absicht von Kanton und Stadt, nach dem Wegzug der Kapuzinerbrüder eine nachhaltige und öffentlich ausgerichtete Nachfolgelösung für die historisch bedeutende Anlage zu schaffen. Vorgesehen ist insbesondere die Nutzung als Standort der städtischen Musikschule sowie als öffentlicher Kultur- und Begegnungsort. Die Umsetzung steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Oltner Stimmvolks zur entsprechenden Kreditvorlage.

Der Vertrag umfasst das Grundstück GB Olten Nr. 540 mit einer Fläche von 4'578 m² inklusive Klostergebäude und Gartenanlage. Die Liegenschaft steht unter Denkmal- sowie Natur- und Heimatschutz und unterliegt verschiedenen Schutzauflagen und Dienstbarkeiten.

Der Staat Solothurn räumt der EGO ein selbständiges und dauerndes Baurecht für die Dauer von 50 Jahren ein. Die Stadt Olten erhält das Recht, die Gebäude und die Gartenanlage zu nutzen, umzubauen und weiterzuentwickeln. Dabei steht die Nutzung für öffentliche beziehungsweise städtische Aufgaben im Vordergrund und ergänzende Nutzungen durch Dritte bleiben zulässig. Sämtliche Unterhalts-, Betriebs- und Investitionskosten gehen zulasten der EGO. Bauliche Veränderungen bedürfen grundsätzlich der Zustimmung des Kantons und haben unter Einhaltung der denkmalpflegerischen Vorgaben zu erfolgen.

Für die Übernahme der Gebäude und Anlagen wurde ein symbolischer Erwerbspreis von 1 Franken vereinbart, welcher dem Gewinn aus dem Verkauf Sachanlagen Finanzvermögen (BKR 005 / 4411000 / A 41738) gutgeschrieben wird. Zudem erfolgt die Einräumung des Baurechts für Nutzungen zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben grundsätzlich unentgeltlich. Der Kanton erhält somit keinen fixen jährlichen Baurechtszins. Werden jedoch Gebäudeteile extern vermietet oder kommerziell genutzt, ist ein variabler und ertragsabhängiger Baurechtszins geschuldet. Dieser berechnet sich aus der Gesamtertragsrendite der externen Vermietungen (Bruttoeinnahmen) abzüglich der indexierten Betriebskosten. Auf dem verbleibenden Nettoertrag erhält der Kanton einen Anteil von 20 %, entsprechend dem vertraglich definierten relativen Landwert. Liegen die Drittvermietungserträge unter den anrechenbaren Betriebskosten, entfällt ein Baurechtszins vollständig.

Nach Ablauf der Baurechtsdauer fallen die Gebäude und Anlagen im Sinne des Heimfalls an den Kanton zurück. Wertvermehrnde Investitionen werden nur entschädigt, sofern diesen vorgängig zugestimmt wurde und eine Einigung über die Entschädigung erzielt werden kann.

Weiter regelt der Vertrag die Übernahme von Steuern und Abgaben sowie die Verantwortlichkeit gegenüber jeglicher einzuholender Bewilligungen durch die EGO. Gleichzeitig bleiben sämtliche öffentlich-rechtliche Vorschriften, insbesondere des Denkmal-, Gewässer- und Umweltschutzes sowie Baurechts, weiterhin anwendbar. Die Kosten für Beurkundung, Vermessung und Grundbucheintrag trägt die EGO.

Insgesamt gewährleistet der Baurechtsvertrag eine ausgewogene Risikoverteilung und stellt sicher, dass sowohl die öffentlichen Interessen als auch die langfristige Werterhaltung der Anlage gewahrt bleiben.

2.3 Rechtliches

Die Liegenschaft Kapuzinerkloster Olten ist dem Finanzvermögen des Kantons Solothurn zugeordnet. Die rechtliche Grundlage für Immobilien im Finanzvermögen ergibt sich aus § 41 Absatz 5 des Gesetzes über die wirkungsorientierte Verwaltungsführung (WoV-G; BGS 115.1). Gemäss dieser Bestimmung entscheidet der Regierungsrat über das Finanzvermögen.

3. **Beschluss**

- 3.1 Der Regierungsrat stimmt dem Baurechtsvertrag zwischen dem Staat Solothurn und der Einwohnergemeinde Olten betreffend Kapuzinerkloster Olten zu.
- 3.2 Guido Keune, Kantonsbaumeister, wird ermächtigt, den Baurechtsvertrag im Namen des Staates Solothurn zu unterzeichnen.
- 3.3 Der Regierungsrat erklärt sich bereit, im Falle eines entsprechenden Begehrens der Stadt Olten, die notwendigen Schritte zur allfälligen Profanierung der Klosterkirche einzuleiten und einen Antrag an die zuständigen kirchlichen Instanzen zu stellen.
- 3.4 Der Kaufpreis von 1 Franken ist dem Gewinn aus Verkauf Sachanlagen Finanzvermögen gutzuschreiben.



Yves Derendinger
Staatsschreiber

Verteiler

Bau- und Justizdepartement
Hochbauamt (GL)
Amt für Denkmalpflege und Archäologie
Departement für Bildung, Kultur und Sport
Finanzdepartement
Amt für Finanzen
Kantonale Finanzkontrolle
Amtschreiberei Olten-Gösgen, Amthausquai 23, 4601 Olten
Einwohnergemeinde Olten, Dornacherstrasse 1, 4601 Olten **(Einschreiben)**