

Grunddaten

Objekte / Grundstück	GB Solothurn Nr. 1248 mit überbautem Grundstück von 661 m ² . Darauf steht Geschäftshaus Nr. 42 bestehend aus: • Gastro-Hotelbetrieb Fremdmieter: • Hofer Goldschmied • Kiosk (Valora AG) • Babylon-Imbiss – Schaalgasse • Carla (Caritas) - Schaalgasse
Zone	Zone (A) Altstadtzone AZ > Ausnützungsziffer keine Bauweise geschlossen
Steuerbezüge 2025	107 % für natürliche und juristische Personen

Objektbeschreibung

Gebäude	Gastro-Hotelbetrieb sowie 4 unterschiedliche Gewerbebetriebe (als Fremdmieter)	
Kubus	Gastro-Hotelbetrieb, 12'649 m ³ , nach SGV 157.4 Index	
Baujahre	12./13. Jahrhundert	
	Neuaufbau	1960-1962
	Umbau	1990-1992
	Sanierungen	1995-2023
Versicherungswert	CHF 18'343'150.00	Neuwert SGV 157.4%
Steuerwert (Katasterwert)	CHF 2'731'400.00	
Dienstbarkeiten, Anmerkungen, Vormerkungen	Siehe Grundbuchauszug vom 19. August 2025 Verweisen vor allem auf den belasteten Standort, der aber erst bei Abriss wirksam wird.	
Anschlüsse	Strom, Wasser/ARA, Gas (Einbau 2012 – Kontrakt bis 2027), Telefon/Digital, Kabel-TV	
Standort / Lage	Das Objekt befindet sich im historischen Teil des Altstadt-Zentrums, d.h. beste Kundenfrequenz und Geschäftslage. Die Erschliessung erfolgt via Hauptgasse. Via Schaalgasse besteht der Lieferanteneingang.	

Baubeschrieb

Bauart

Konstruktion	Massivbauweise	
Bereich UG	Boden	Beton/Überzug
	Umfassungswände	Stahlbeton
	Trennwände	Stahlbeton/Backstein
	Decke	Stahlbeton
Bereich EG-5. OG	Boden/Decken	Stahlbeton
	Umfassungswände	Bruchstein-Mauerwerk/Backstein
	Trennwände	Backstein-Mauerwerk
Fassade	Mehrschichtputz (mineralisch) Hauptgasse/historisches Wirtshausschild (restauriert 2019) Fenster-Einfassungen in Naturstein	
Fenster	Holz-Rahmen mit Sprossen und Isolierverglasung zum Teil noch Doppelverglasung Alu-Rahmen in Dachrestaurant	
Beschattung	Jalousien aus Holz	
Dachkonstruktion	- Konstruktionsholz, Unterdach Schindeln, Eindeckung Biberschwanzziegel - Flachdach Sarnafil-Aufbau mit begehbaren Waschbeton-/Zementplatten inklusive Oblichtkuppel	
Spenglerei	Kupferblech	

Ausbau

Bauart

Treppen	UG-5. OG	Betonüberzug/Anstrich, Kunststein, textile Beläge
Böden	UG-5. OG	Unterlagsböden-Zementanstrich, Inlaid, Jurakalkstein, Keramikplatten, textile Beläge Laminat, Holzparkett (Korridore/Zimmer)
Wände	UG-5. OG	Anstrich, Glattputz, Ausgleichsputz, Abrieb (mineralisch), Rohfaser, Tapeten Keramikplatten (Nasszellen)
Decken	UG-5. OG	Anstrich, Glattputz auf Gipskartonplatten, Ausgleichsputz, Abrieb (mineralisch)
Kücheneinrichtung	EG	Gastro-Küchenausrüstung in Chromstahl mit allen gängigen Apparaten
	1.+5. OG	Office
Sanitäranlagen	EG/1. OG/5. OG	WC-Anlagen Damen und Herren
	2.-5. OG	Gästezimmer mit Nasszelle inklusiv Waschtisch, Closett und Dusche (Glastrennwand/Vorhang) Diese Nasszellen wurden laufend unterhalten und die Apparate ersetzt (2013/2014)
Waschbereich	2. UG	• Lingerie/Wäscherei • Industrie-Waschmaschine/-wäschetrockner
Heizungssystem	2. UG	Gas-Zentralkessel
Warmwasser	2. UG	Elektro-Zentralboiler
Lifтанlagen	2. UG-5. OG	Personenlift, rollstuhlgängig
	2. UG-5. OG	Warenlift (2008)
Elektroinstallationen	laufend angepasst und erneuert	
Sanitärinstallationen	laufend angepasst und erneuert	

Gebäudeunterhalt

Das Objekt wurde laufend saniert und erneuert. So unter anderem

- Neue Hotelzimmer, neuer Eingang und Rezeption (1991)
- Küche, Buffet, EG-Restaurant (2005)
- Säle 1. OG (2010/2012)
- Nasszellen grösstenteils komplett erneuert (2013/2014)
- Fassade Hauptgasse und «La Tourelle» (5. OG) (2019)

Während der Zeit von 1991 bis 2023 wurden rund CHF 6'500'000.00 investiert.

Einteilung und Nettoerträge (Fremdmieter)

Einheiten

Geschoss	Objekte	Netto-Ertrag pro Jahr
2. UG	Lagerräume, Lingerie, Garderobe (Personal), WC-Anlage, Heizungsraum, Maschinenraum etc. • Studentenraum (Ruppigonia)	Nebenräume
1. UG	Kühlräume (2), Weinkeller, Bierlager, Tiefkühlzelle Leergut, Economat, diverse Lagerräume, WC-Anlagen, Containerkühlzelle	Nebenräume
EG (Schaalgasse)	• Babylon-Imbiss • Carla (Caritas)	
EG (Hauptgasse)	• Goldschmied Hofer AG (EG/OG) • Kiosk (Valora AG) • Aussenterrasse (30 Sitzplätze mit fest einbetonierten Sonnenschirmen) Passage, Foyer, Reception, Büro, Küche, Buffet, Damen- und Herren-WC, Restaurant (80-140 Sitzplätze)	
1. OG	Garderobe, Zytglogge-Saal (30 Sitzplätze), Jura- und Aaresaal (130 Sitzplätze), Office, Damen- und Herren-WC, 2 Hotel-Zimmer, Lichthof (Atrium)	
2. OG	Vorplätze, 16 Hotelzimmer	
3. OG	Vorplätze, 2-Zimmer-Wohnung (Leerstand), 9 Hotelzimmer	
4. OG	Vorplätze, 9 Hotelzimmer, Estrich-Räume	
5. OG	Restaurant «La Tourelle» (40-50 Sitzplätze) mit Sonnenstore Terrasse (34 Sitzplätze) Office, Damen- und Herren-WC, 3 Hotelzimmer (Personal)	
DG	Lagerraum, Goldschmied Hofer AG	

Total Netto-Mietwert pro Jahr (Fremdmieter)

CHF 209'572.00

Netto-Mietwert pro Jahr

Gastro	• Restaurant (EG) (3 Säle 1. OG) • La Tourelle (5. OG) • Terrassen-Restaurant (5. OG) • Aussenterrasse Hauptgasse (EG)		
	Ø Umsatz im Jahre 2024: CHF 1'769'585.00		
	davon Mietwertansatz 11%	CHF	194'655.00
	(Ø Umsatz 2015–2019 und 2022/2023: CHF 1'952'860.00)		
Hotelbetrieb	Ø Umsatz im Jahre 2024: CHF 712'355.00		
	davon Mietwertansatz 23%	CHF	163'842.00
	(Ø Umsatz 2015–2019 und 2022/2023*: CHF 769'070.00)		
Netto-Ertrag pro Jahr (Gastro- und Hotelbetrieb)		CHF	358'497.00
Netto-Ertrag pro Jahr (Fremdmieten)		CHF	209'572.00
Total Netto-Ertrag pro Jahr		CHF	568'069.00

* Dieser Wert wird von verschiedenen Faktoren beeinflusst, unter anderem Lage, Attraktivität, Zustand des Objektes und Marktsituation.

Übernahmebedingungen der Turm AG

Preis auf Anfrage
