



FRIDAU, EGERKINGEN

## EIGENTÜMER

Staat Solothurn  
vertreten durch  
Hochbauamt  
Immobilien- und Projektentwicklung  
4509 Solothurn

Kontakt/Bezug der Unterlagen:  
Hochbauamt  
Zentrale Dienste und Projektassistenz  
Rötihof, Werkhofstrasse 65  
4509 Solothurn  
Telefon 032 627 26 03  
Telefax 032 627 23 65  
hba@bd.so.ch  
www.hba.so.ch



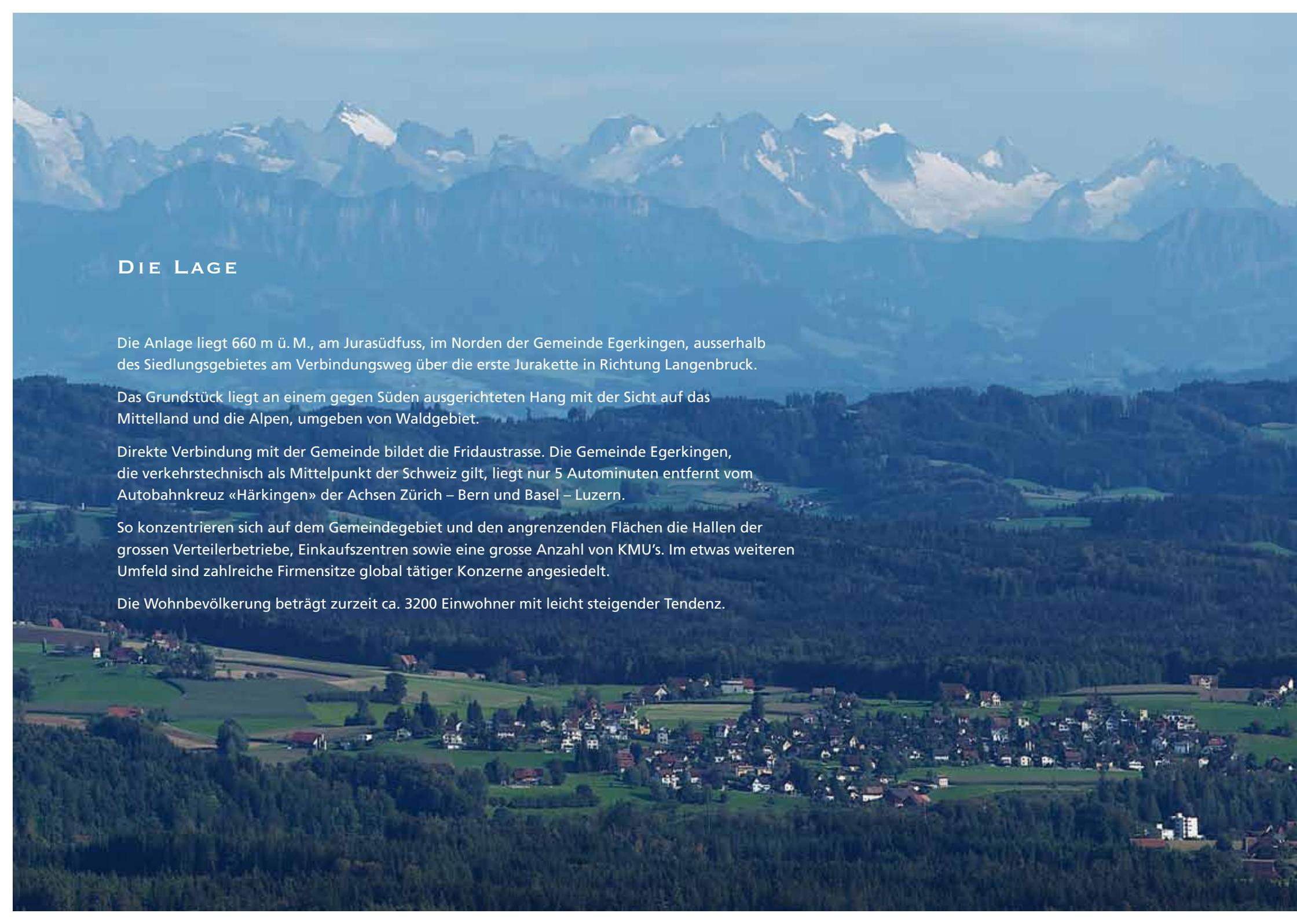
**Hochbauamt**

## **PSYCHIATRISCHE KLINIK FRIDAU, EGERKINGEN**

Im Hinblick auf die Optimierung des medizinischen Angebotes hat die Solothurner Spitäler AG (soH) den Betrieb der Psychiatrischen Klinik Fridau in Egerkingen im Jahre 2008 eingestellt. Die entsprechenden Abteilungen wurden in die Psychiatrische Klinik Solothurn verlegt.

Das Hochbauamt ist beauftragt, der ehemaligen Klinik zu einer neuen, nachhaltigen und gesicherten Zukunft zu verhelfen – mit einer Funktion von hoher Akzeptanz und grossem Nutzen für die Gemeinde, für die Region und für den Kanton Solothurn. Sie soll eine gewichtige Rolle in der Region einnehmen, Dienstleistungen im weiteren Umfeld anbieten und ein attraktiver Ort am Jurasüdfuss werden können.

Dafür soll ein geeigneter Investor oder Betreiber gefunden werden, der die hochgesteckten Ziele auch erreichen kann.

The image is a full-page background photograph showing a panoramic view of a Swiss landscape. In the foreground, a dense forest of dark green trees covers the lower slopes. Above the forest, a small village with numerous houses and buildings is visible, situated in a valley. The middle ground shows rolling green hills and fields. In the background, a range of high, rugged mountains with significant snow cover stretches across the horizon under a clear, bright sky. The overall scene is a typical representation of the Swiss Alps.

## DIE LAGE

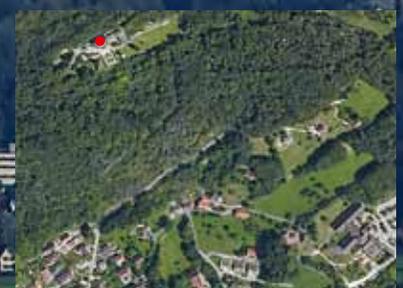
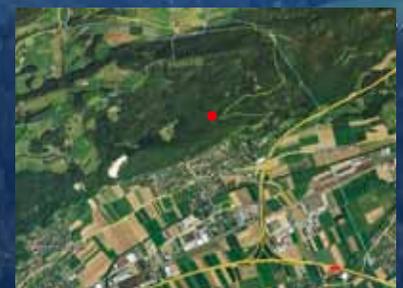
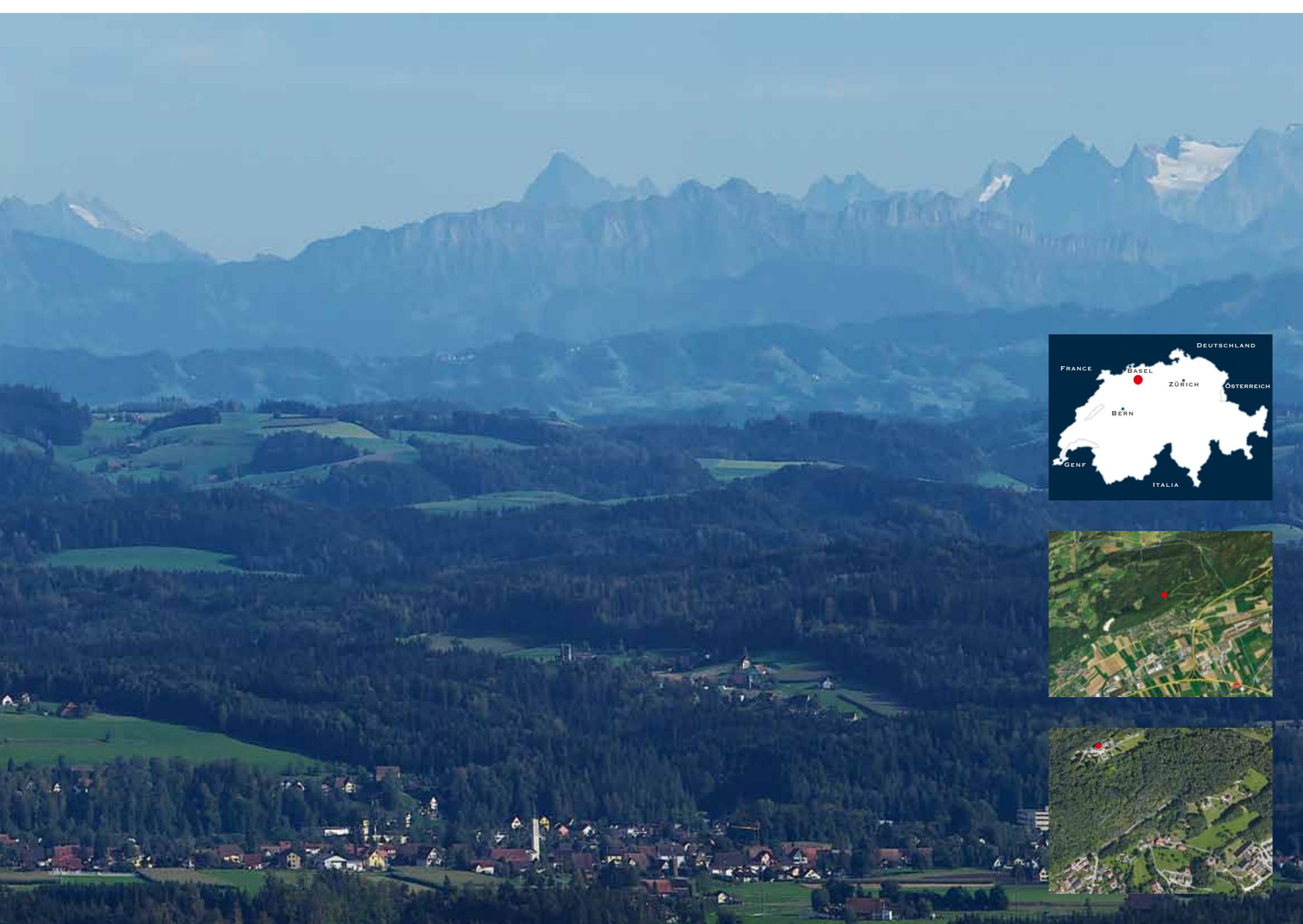
Die Anlage liegt 660 m ü. M., am Jurasüdfuss, im Norden der Gemeinde Egerkingen, ausserhalb des Siedlungsgebietes am Verbindungsweg über die erste Jurakette in Richtung Langenbruck.

Das Grundstück liegt an einem gegen Süden ausgerichteten Hang mit der Sicht auf das Mittelland und die Alpen, umgeben von Waldgebiet.

Direkte Verbindung mit der Gemeinde bildet die Fridastrasse. Die Gemeinde Egerkingen, die verkehrstechnisch als Mittelpunkt der Schweiz gilt, liegt nur 5 Autominuten entfernt vom Autobahnkreuz «Härkingen» der Achsen Zürich – Bern und Basel – Luzern.

So konzentrieren sich auf dem Gemeindegebiet und den angrenzenden Flächen die Hallen der grossen Verteilerbetriebe, Einkaufszentren sowie eine grosse Anzahl von KMU's. Im etwas weiteren Umfeld sind zahlreiche Firmensitze global tätiger Konzerne angesiedelt.

Die Wohnbevölkerung beträgt zurzeit ca. 3200 Einwohner mit leicht steigender Tendenz.







## DIE ANLAGE

Die ehemalige Psychiatrische Klinik Fridau steht auf dem Areal GB Egerkingen Nr. 2. Sie besteht aus dem Hauptgebäude (Altbau und Erweiterung), dem Gärtnereigebäude, sowie weiteren Nebengebäuden, mit den Garagen- und Lager-/Wirtschaftsflächen.

Das Ensemble liegt auf einer Waldlichtung. Im südwestlichen Teil wurde ein Plateau geschaffen, auf dem sich die Zufahrt mit den Parkierungsflächen sowie eine parkähnlich gestaltete Anlage mit einer einmaligen Aussicht befindet. Der östliche Teil besteht aus einer gegen Süden geneigten Rasenfläche.

Die Anlage liegt in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Die auf dem Grundstück befindliche Waldfläche liegt in der Juraschutzzone.

Das Grundstück mitsamt den Gebäuden befindet sich vollumfänglich im Eigentum des Kantons Solothurn.

Bei den im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeiten handelt es sich um Weg-, Bau-, Quellfassungs- und Leitungsrecht. Gemäss Angaben vom Amt für Umwelt des Kantons Solothurn liegen keine Hinweise auf einen umweltbelasteten Standort vor, ebenso sind keine Immissionen festzustellen.

## GESCHICHTLICHES

Die Errichtung der Kuranstalt für Tuberkulosenkranke auf der Allmend über Egerkingen im Jahre 1871 geht auf die Initiative des damaligen Kreisarztes Dr. Josef Sidler zurück, der auch als der erste Kurarzt fungierte.

Ab der Saison 1876 wurde das Kurangebot auf andere Behandlungen der Atemwege erweitert, später auch für «Erholungsbedürftige, Nervöse, Bleichsucht, Blutarmut, () ... körperlich und geistig geschwächte Kinder» – die Tuberkulosenkranke wurden dagegen nicht mehr aufgenommen.

Bis zum 1. Weltkrieg prosperierte die Klinik, sie verfügte sogar über eine eigene Poststelle. Der Krieg veränderte die Situation gravierend, die Klinik blieb 1920 geschlossen. 1921 übernahm der Staat Solothurn die Anlage als Filiale der Heil- und Pflegeanstalt Rosegg.

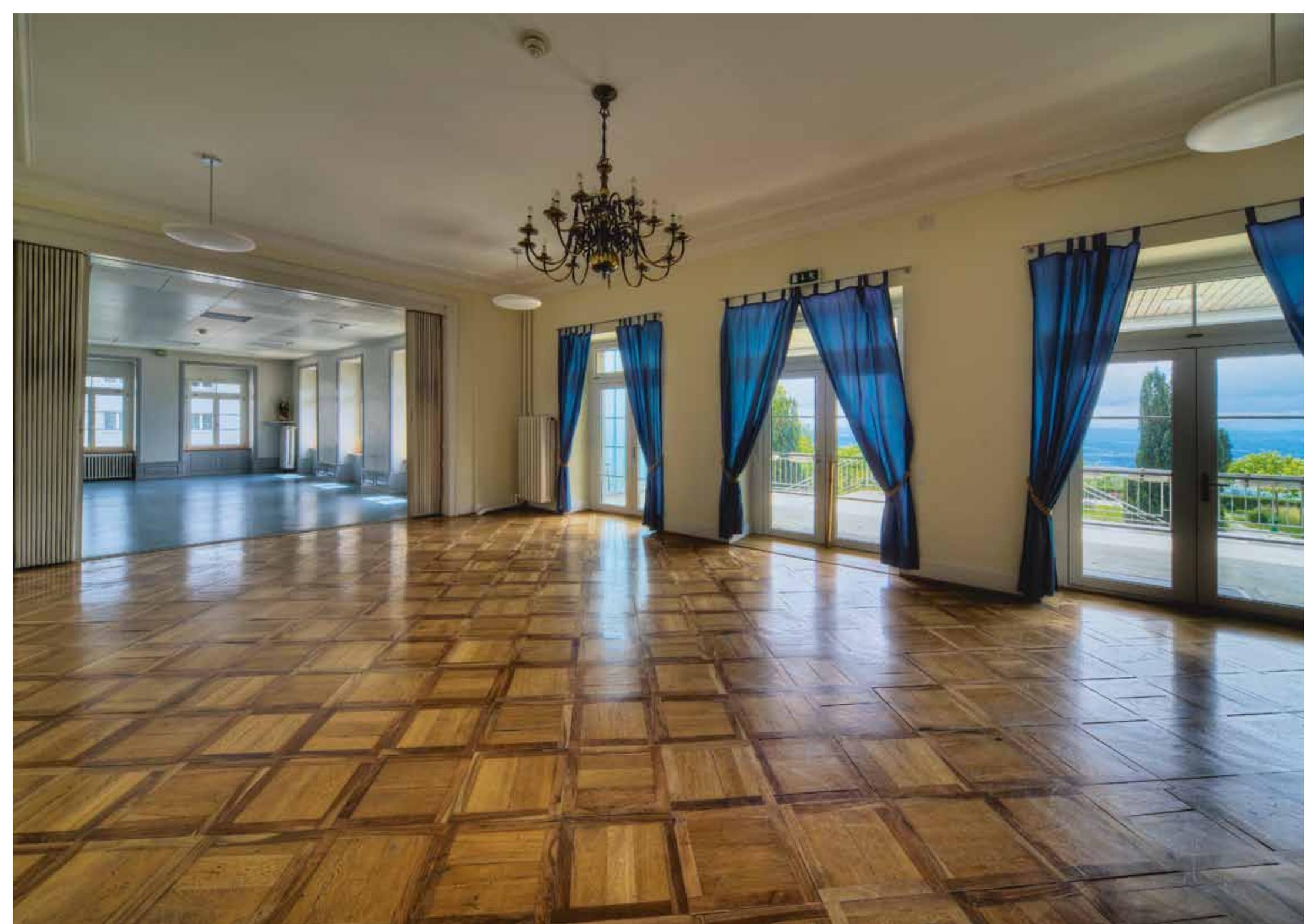
1936 wurde an Stelle der westlichen Trinkhalle ein neuer Anbau mit Liegehalle, Arbeitszimmern und Werkstätten errichtet und 1957 die neue Kapelle eingeweiht.

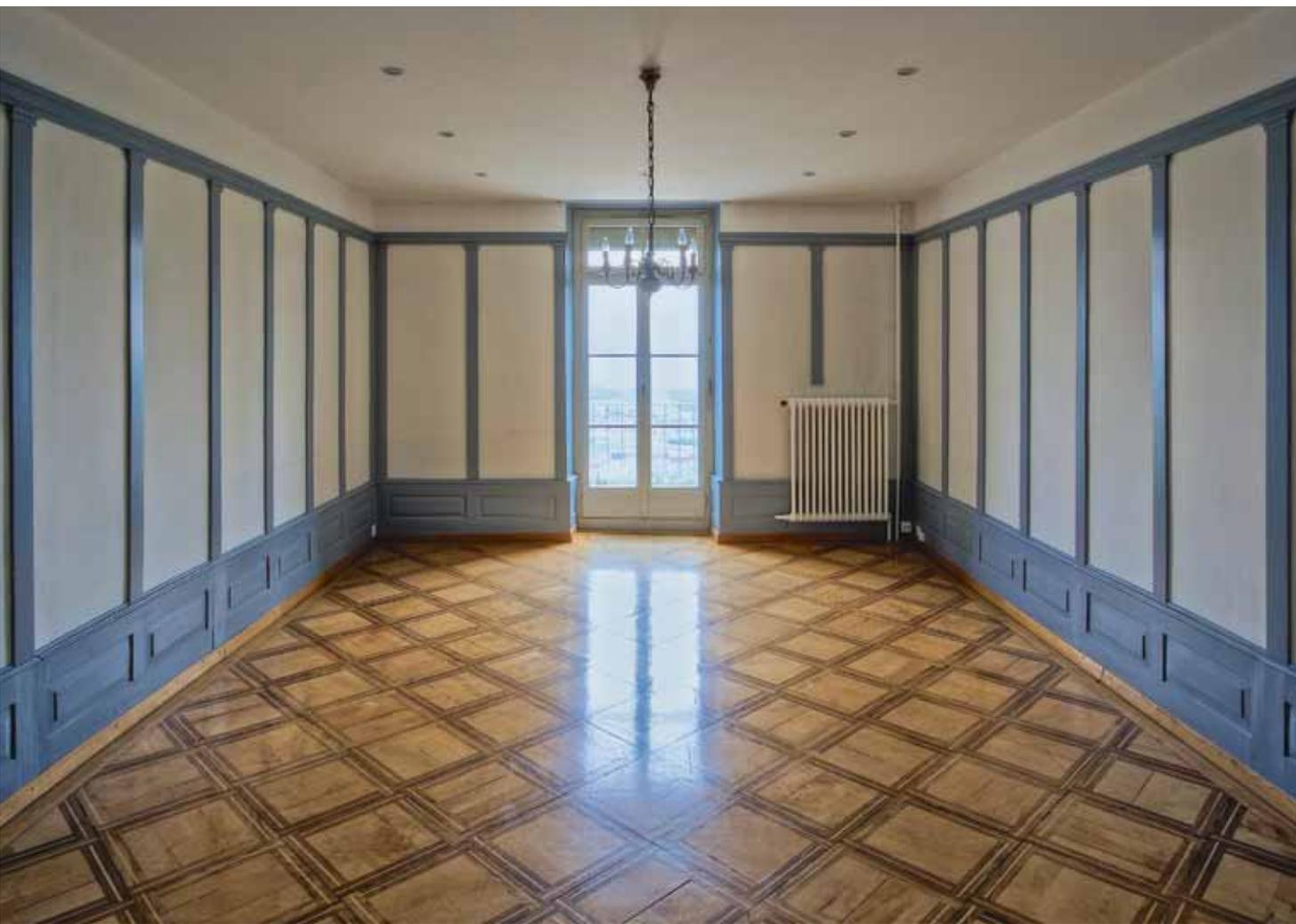
1965–67 erfolgte der Neubau eines mit dem Altbau über einen Zwischentrakt verbundenen Bettentraktes. In den Jahren 1990 bis 2007 folgten diverse Erneuerungs- und Ausbaurbeiten.

Die Gebäude stehen nicht unter Denkmalschutz.

Seit 1994 war die Klinik Teil der Psychiatrischen Dienste des Kantons Solothurn. Per Ende 2008 wurde der Betrieb der Aussenstation Fridau aufgehoben.







## RAUM- UND FLÄCHENANGEBOT

Das Raum- und Flächenangebot der Psychiatrischen Klinik Fridau konzentriert sich auf das Klinikgebäude und den Bettentrakt.

Zur Verfügung stehen:

- Allgemein ausgestattete Bettenräume
  - Psychotherapie- und Rehabilitationsräume
  - Büro- und Stationsräume
  - Verkaufs- und Ausstellungsräume
  - Sanitärräume (Betrieb)
  - Küchen-, Kühl- und Lagerräume
  - Speise- und Pausenräume
  - Wohnräume
  - Verkehrsflächen
- sowie diverse Neben- und Technikräume

## ANLAGE IN ZAHLEN

Eigentümer ..... Staat Solothurn

GB Egerkingen Nr. 2 ..... 30 401.00 m<sup>2</sup>

Zone ..... Zone für Öffentliche Bauten und Anlagen  
Juraschutzzone

Klinik, gesamthaft

SGV-Versicherungswert ..... 16 109 685 Fr.

SGV-Volumen ..... 19 480.00 m<sup>3</sup>

Nutzflächen, gesamthaft ..... 4 515.30 m<sup>2</sup>

davon

Haupt-/Klinikgebäude ..... 2 250.75 m<sup>2</sup>

Hauptgebäude/Anbau ..... 1 815.52 m<sup>2</sup>

Neben-/Wirtschaftsgebäude ..... 413.70 m<sup>2</sup>

Doppelgarage ..... 35.23 m<sup>2</sup>

Flächen nach DIN 277

Hauptnutzfläche HNF ..... 3 413.28 m<sup>2</sup>

Nebennutzfläche NNF ..... 381.15 m<sup>2</sup>

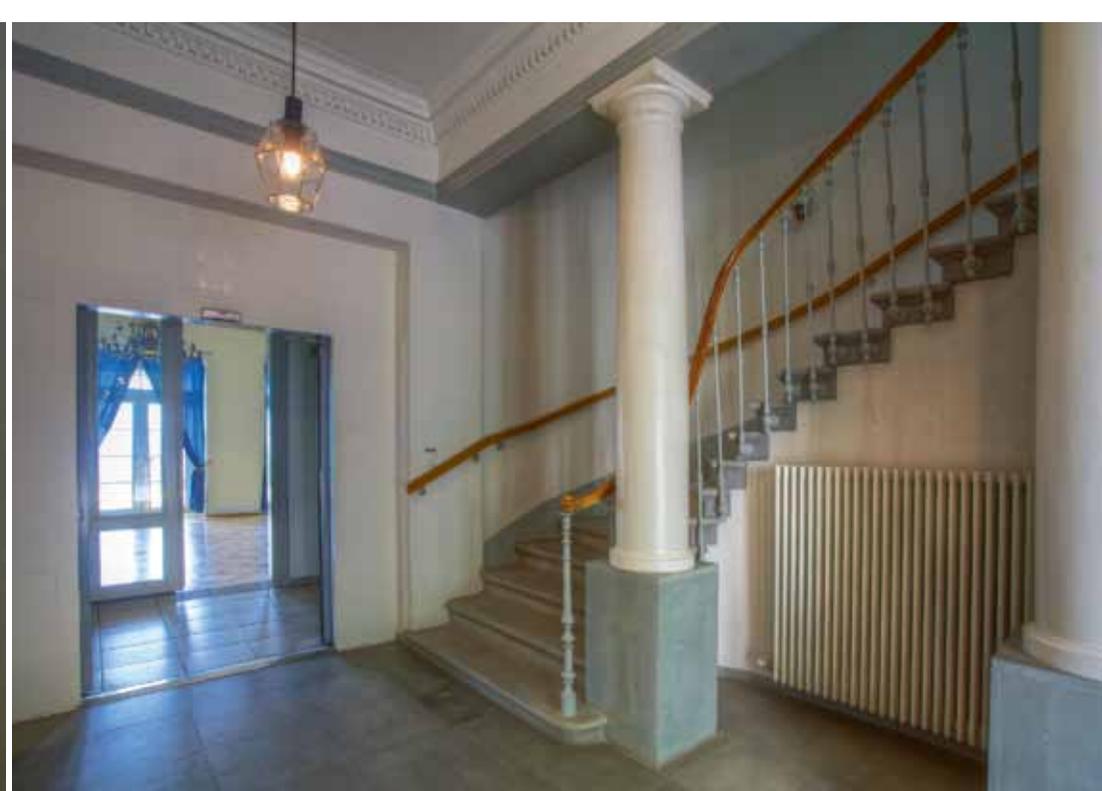
Funktionsfläche FF ..... 261.10 m<sup>2</sup>

Verkehrsfläche VF ..... 459.67 m<sup>2</sup>

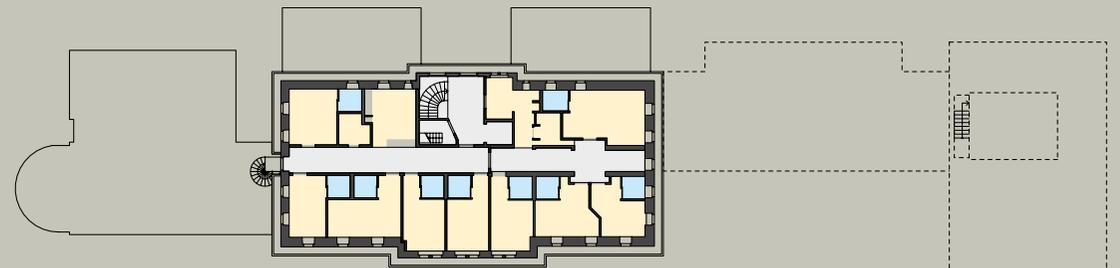




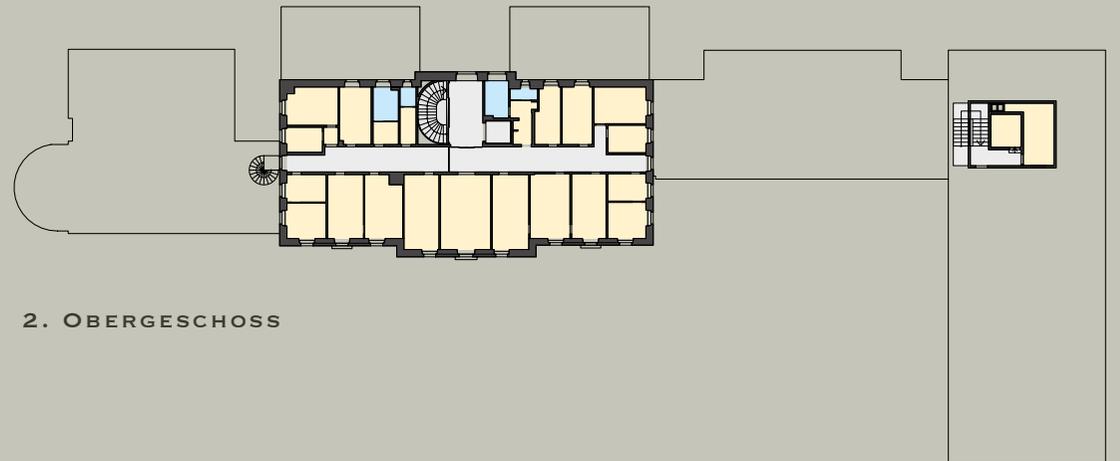
- 1/1a Klinikgebäude (Altbau und Erweiterung)
- 2 Gärtnerei
- 1d Garagen
- 2b, 2d Nebengebäude



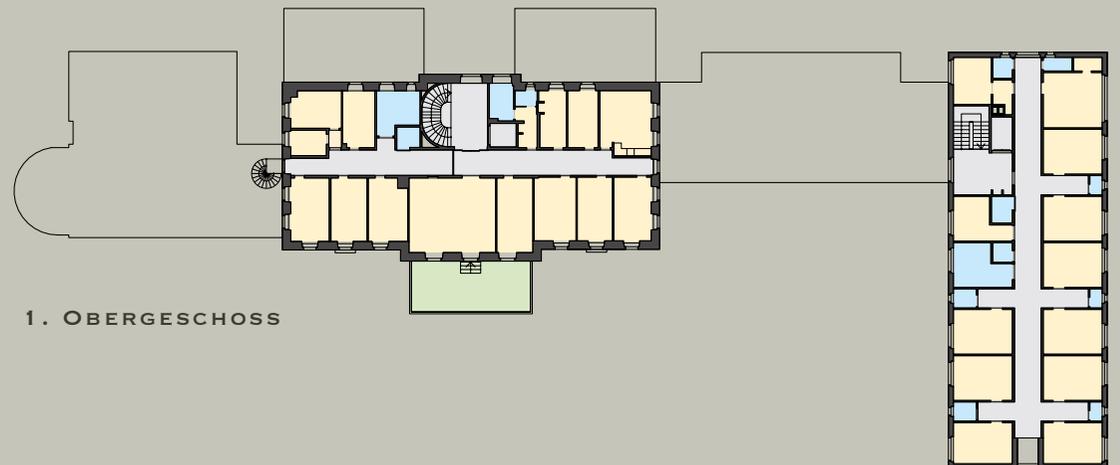
# GRUNDRISSE



3. OBERGESCHOSS



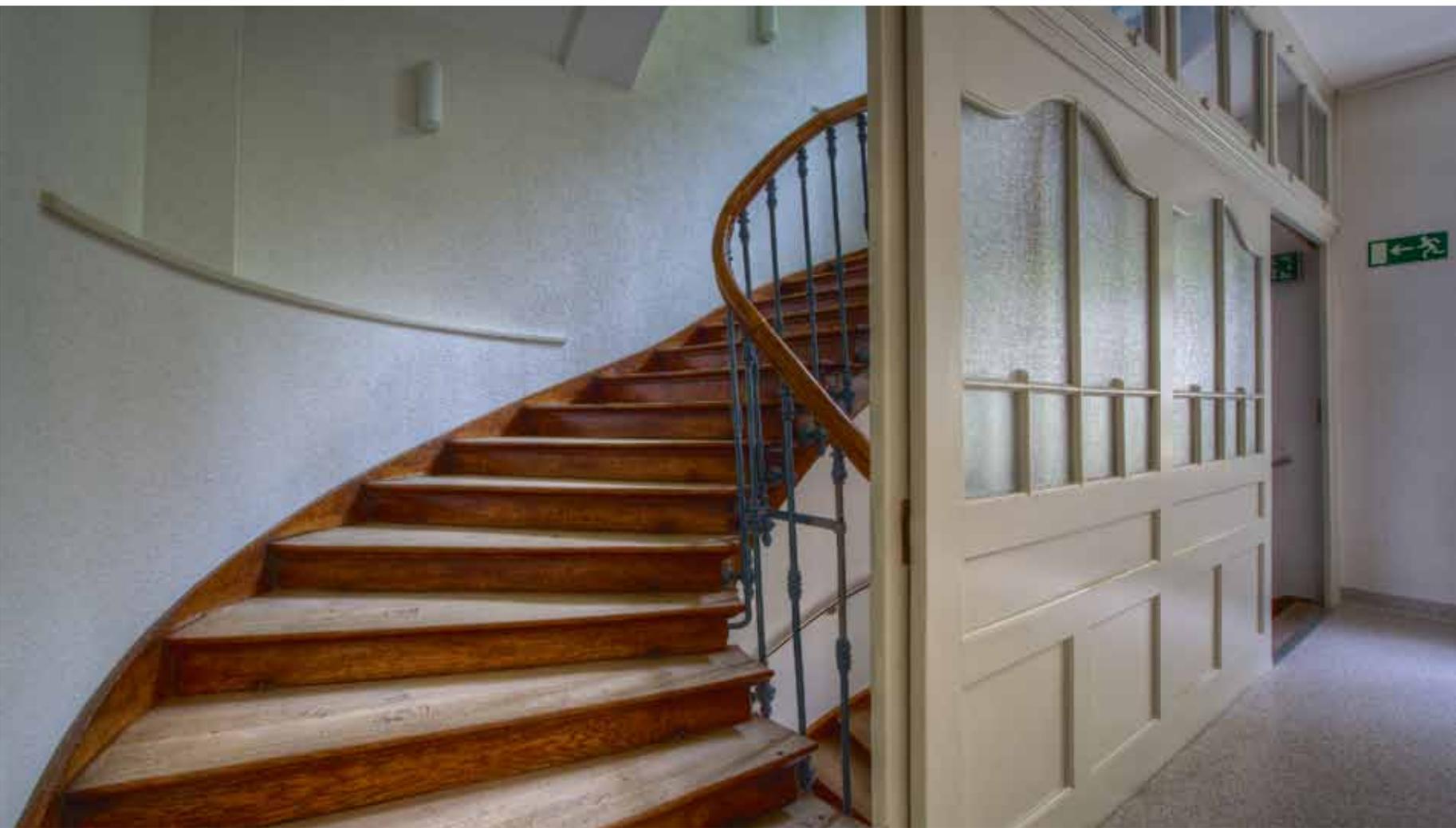
2. OBERGESCHOSS



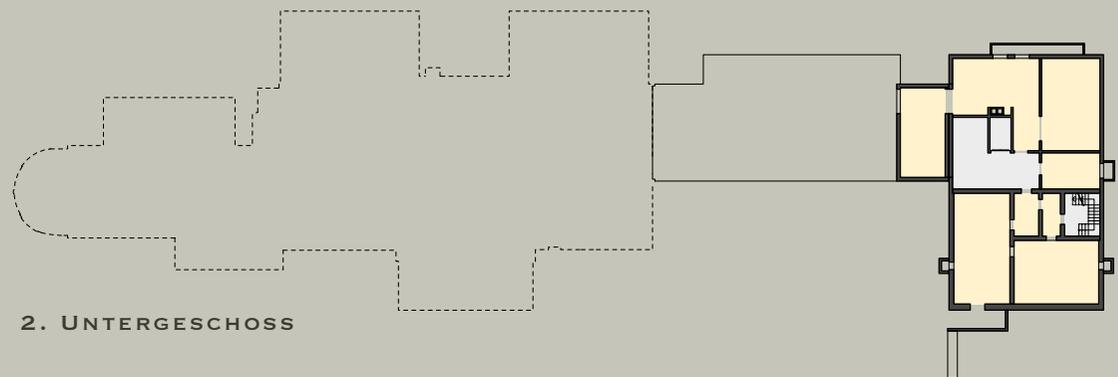
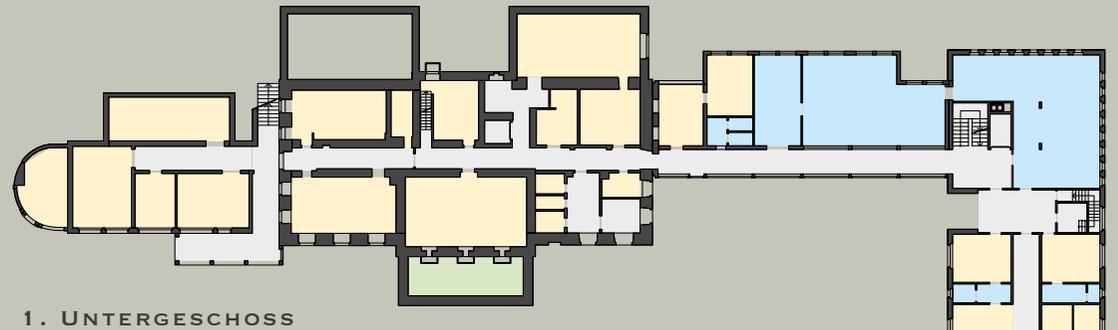
1. OBERGESCHOSS

- Erschliessung
- Nasszellen
- Allgemeine Räume
- Terrasse/Balkon/Veranda



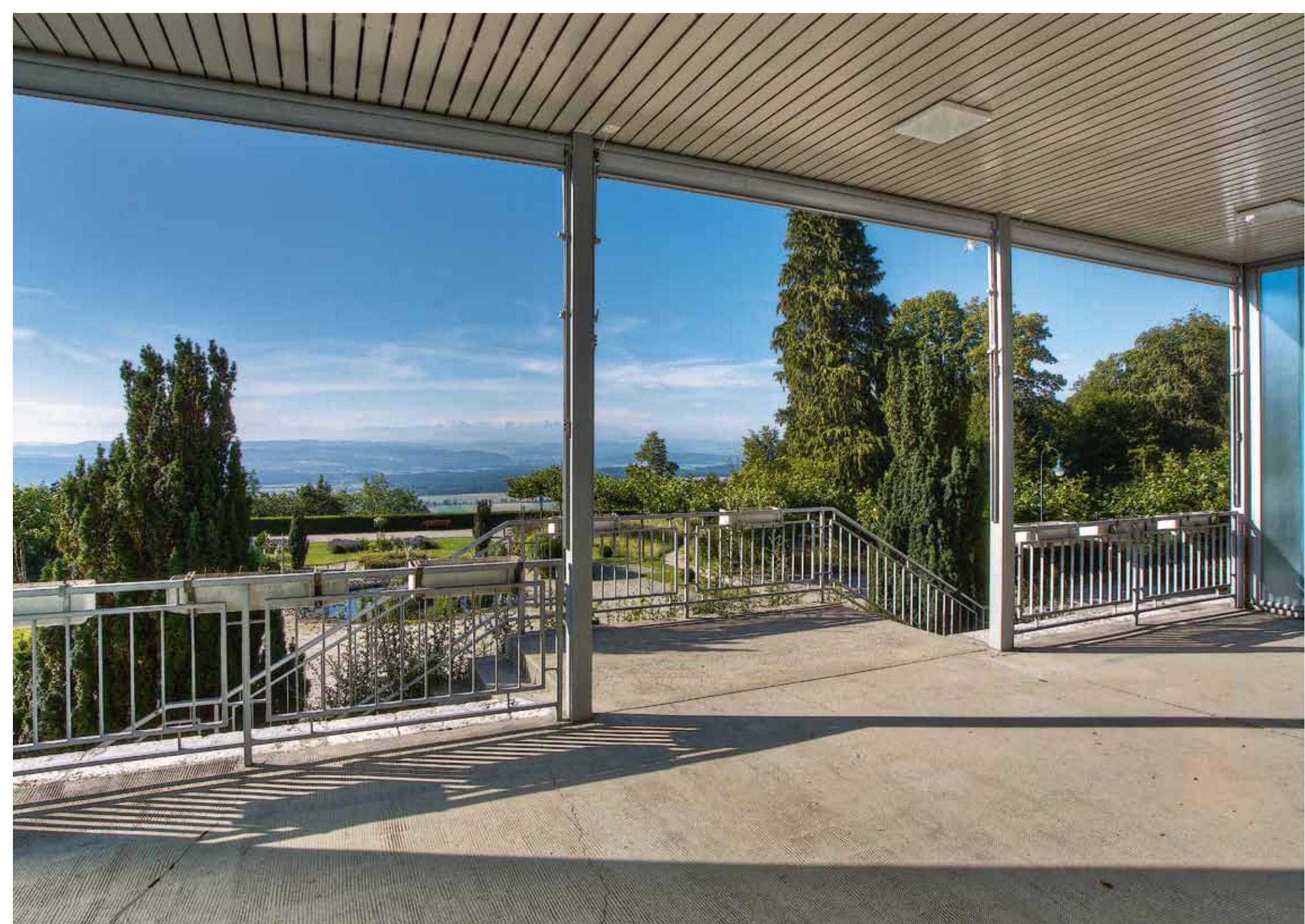


# GRUNDRISSE



- Erschliessung
- Nasszellen
- Allgemeine Räume
- Terrasse/Balkon/Veranda

01 5 10 15 20 m



## ZIELE DER ANLAGEENTWICKLUNG

Das Hochbauamt verfolgt mit der Immobilienentwicklung Fridau, Egerkingen folgende Ziele:

- Fortführung des Betriebes mit einer neuen Nutzung. Diese darf nicht in Konkurrenz zum Leistungsangebot der Solothurner Spitäler AG (soH) stehen.
- Sicherung der kulturellen, ideellen Gehalte der zukünftigen Nutzung.
- Schaffen von Arbeitsplätzen.
- Eine nachhaltige Sicherung des wirtschaftlichen Standortes.
- Möglichst hoher funktionaler Nutzen und wirtschaftliche Wertschöpfung für den Standort Fridau, für die Gemeinde Egerkingen und die Region sowie für den Kanton Solothurn.
- Die Realisierbarkeit der Entwicklung soll gewährleistet sein.
- Die Anlage soll in der Gemeinde, aber auch über die Grenzen der Gemeinde hinweg, an Bedeutung gewinnen.

## MARKTPOTENZIAL

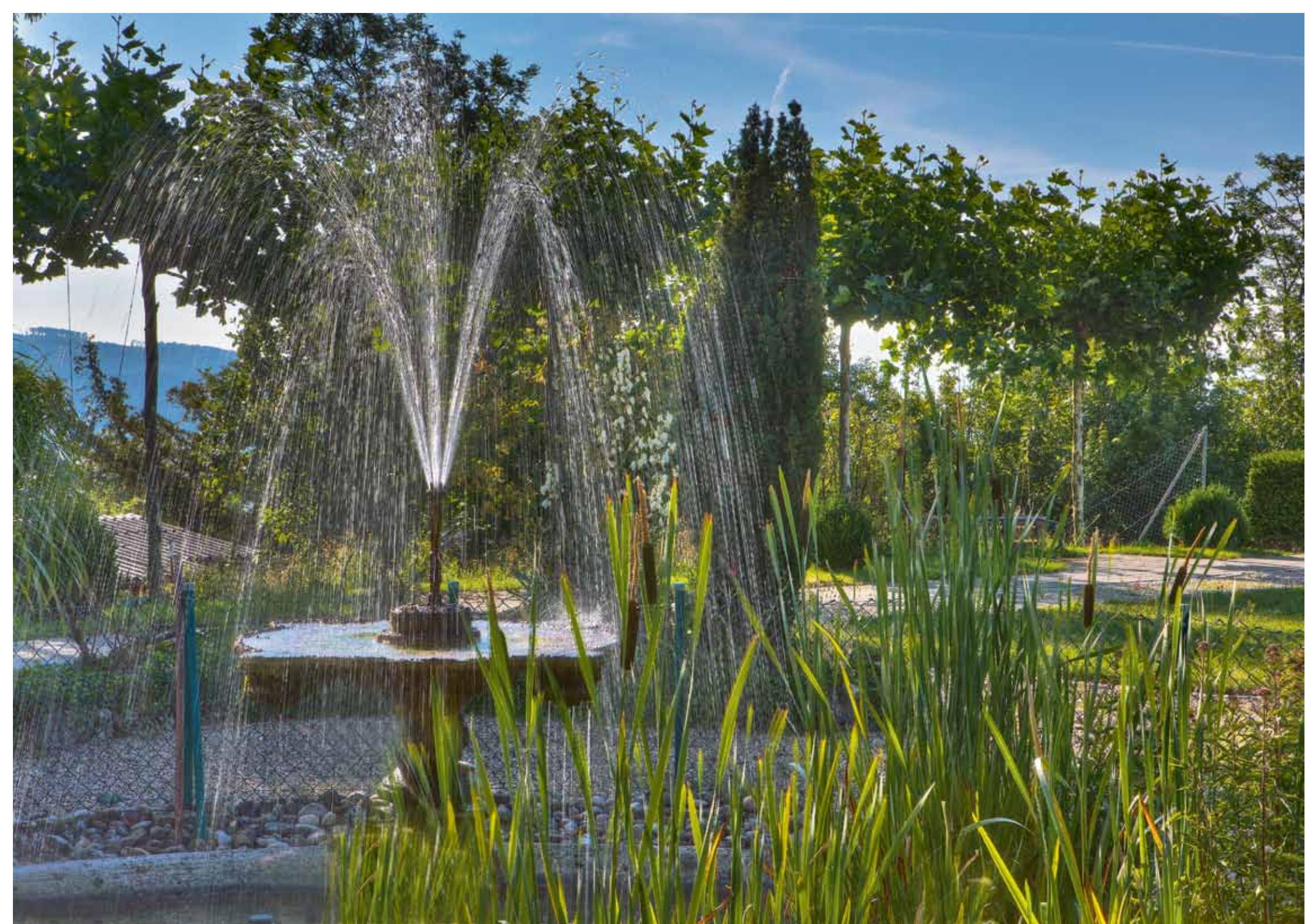
Die Lage mitten in einem Gebiet mit wirtschaftlichem Entwicklungspotenzial, optimaler Erschliessung und zugleich in der Nähe zu Natur, die einzigartige Architektur, die Umgebung und die Aussichts-lage bilden den optimalen Rahmen für eine Begegnung von Wirtschaft mit Kultur und Erholung.

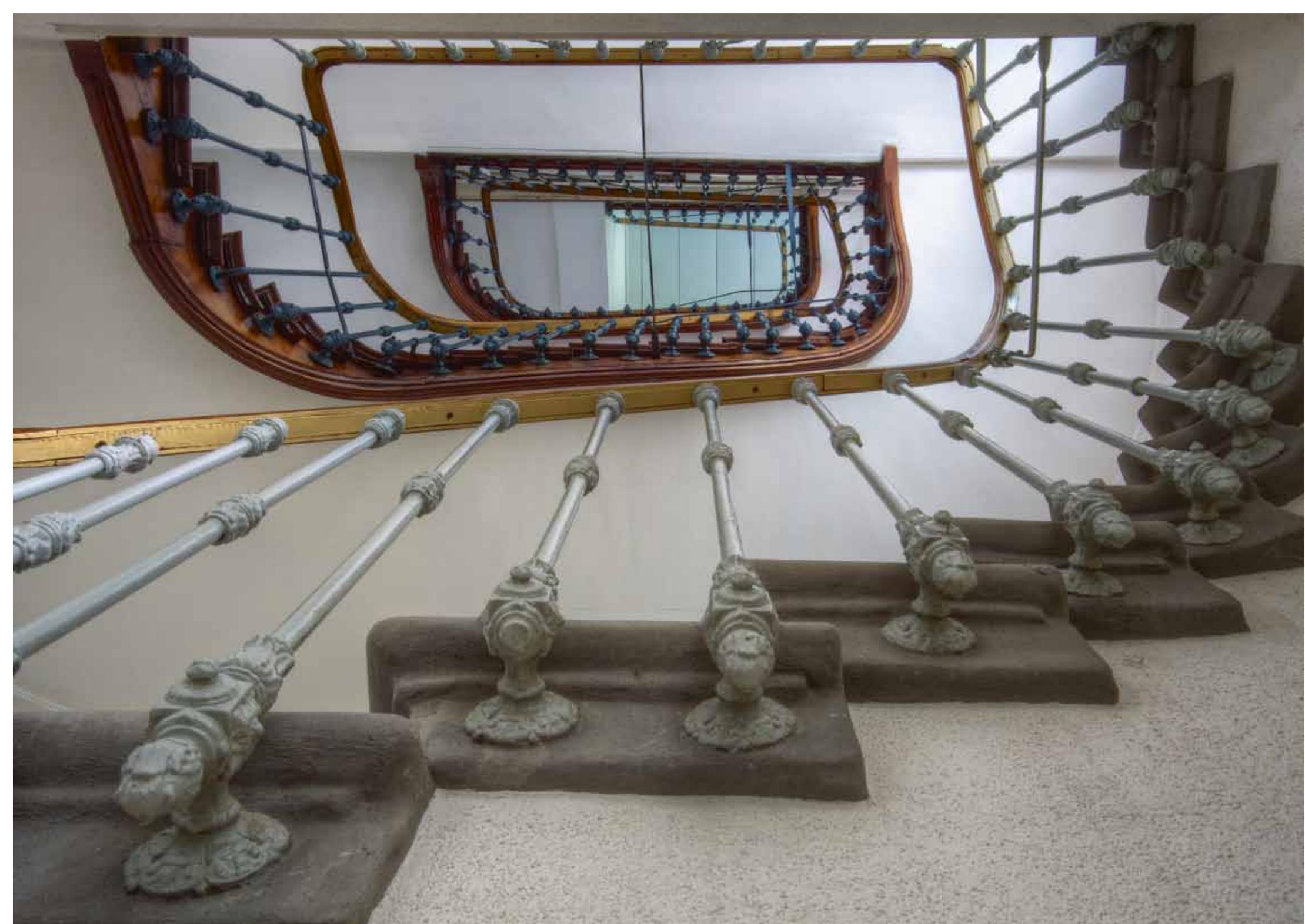
Ob Hotellerie- und Gastronomiebetrieb, Seminar- und Ausbildungszentrum, Konferenz- und Managementzentrum mit Begegnungs-, Erholungs- und Wellnessangebot – die Anlage bietet sich an für alle massgeschneiderten, qualitativ hochstehenden Nutzungen. Eigennutzung oder Fremdnutzung durch Wirtschaftsunternehmen – für die Mitarbeiter und das Management – oder auch zum Teil öffentliche Nutzung, alle Optionen stehen einem innovativen Investor offen.

Die bereits in der bestehenden Anlage vorhandene Infrastruktur bietet auch Potenzial für begleitetes Wohnen im Alter oder einen Heimbetrieb.

Selbstverständlich sind auch weitere, hier nicht genannte Nutzungen möglich.

Nicht zu unterschätzen ist der Kooperationswille der örtlichen und regionalen Organe und Verbände, eine Zusammenarbeit mit ihnen dürfte für geeignete Rahmenprogramme und die Entwicklung der Infrastruktur sorgen.





## WIE GEHT'S WEITER?

Das Hochbauamt unterstützt tatkräftig seriöse Verhandlungspartner, die geeignete, auf soliden Marktanalysen und Businessplänen begründete Nutzungsvorschläge und Betriebskonzepte erarbeiten.

Die Konzepte und Pläne sollen mit den massgeblichen Amtsstellen, u. a. mit dem kantonalen Amt für Raumplanung, Amt für Umwelt, Amt für Denkmalschutz und Archäologie (soweit erforderlich) sowie allfälligen anderen Amts- und Fachstellen abgeklärt werden.

In Abhängigkeit der zu erarbeitenden Nutzungsvorschläge sollen die Investitions- und Bauprojekte anschliessend im Rahmen von allfälligen Gestaltungsplan- oder Nutzungszonenänderungsverfahren abgesichert werden – in Zusammenarbeit mit den politischen Behörden und Verwaltungsorganen der Gemeinde Egerkingen, die an der geeigneten Entwicklung der Anlage ebenfalls interessiert sind.

Dem Angebot und dem darauf basierten Kaufvertrag soll zuletzt der Regierungsrat des Kantons Solothurn zustimmen können.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktnahme!

*Das Hochbauamt behält sich vor, Verhandlungen mit mehreren Partnern zu führen sowie das Verfahren zu ändern oder abubrechen.*



Gestaltung: Nadine Walker, Solothurn

Fotos: Felix Schönberg, Solothurn; Madeleine Heinz, Langendorf

Pläne/Texte: Hochbauamt Solothurn

Druck: Druckerei ROS AG, Derendingen