



ALLERHEILIGENBERG, HÄGENDORF

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

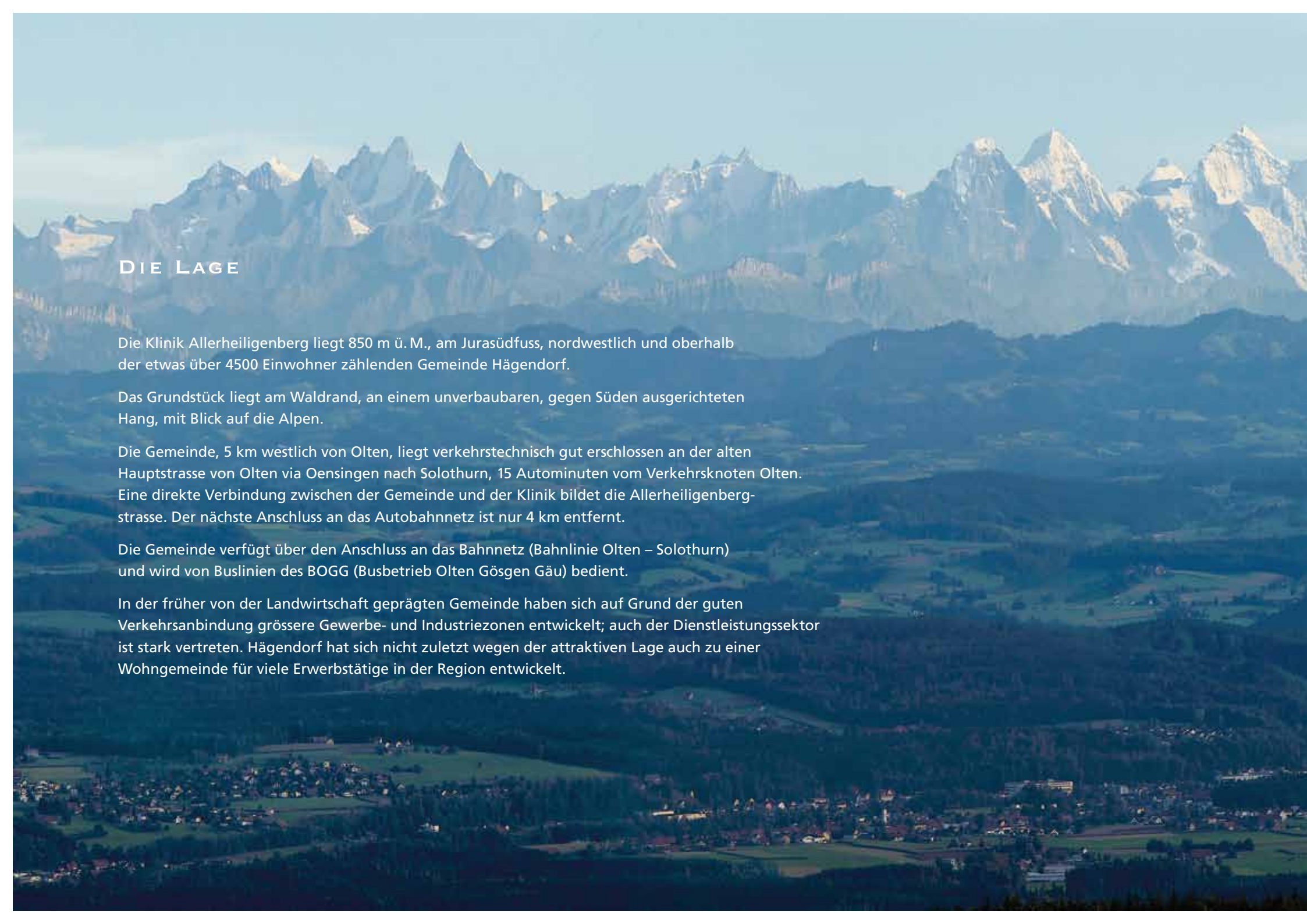
HÖHENKLINIK ALLERHEILIGENBERG, HÄGENDORF

Im Hinblick auf die Optimierung des medizinischen Angebotes hat die Solothurner Spitäler AG (soH) den Betrieb der Höhenklinik Allerheiligenberg in Hägendorf im Jahre 2010 eingestellt.

Die entsprechenden Abteilungen wurden im Herbst des gleichen Jahres teils ins Kantonsspital Olten, teils in die Psychiatrischen Dienste nach Solothurn verlegt.

Das Hochbauamt ist beauftragt, die ehemalige Klinik einer neuen, nachhaltigen und zukunftsorientierten Verwendung zuzuführen – 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 und Betreiber gefunden werden, der die hochgesteckten Ziele auch erreichen kann.



DIE LAGE

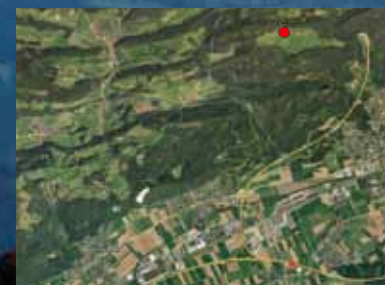
Die Klinik Allerheiligenberg liegt 850 m ü. M., am Jurasüdfuss, nordwestlich und oberhalb der etwas über 4500 Einwohner zählenden Gemeinde Hägendorf.

Das Grundstück liegt am Waldrand, an einem unverbaubaren, gegen Süden ausgerichteten Hang, mit Blick auf die Alpen.

Die Gemeinde, 5 km westlich von Olten, liegt verkehrstechnisch gut erschlossen an der alten Hauptstrasse von Olten via Oensingen nach Solothurn, 15 Autominuten vom Verkehrsknoten Olten. Eine direkte Verbindung zwischen der Gemeinde und der Klinik bildet die Allerheiligenbergstrasse. Der nächste Anschluss an das Autobahnnetz ist nur 4 km entfernt.

Die Gemeinde verfügt über den Anschluss an das Bahnnetz (Bahnlinie Olten – Solothurn) und wird von Buslinien des BOGG (Busbetrieb Olten Gösgen Gäu) bedient.

In der früher von der Landwirtschaft geprägten Gemeinde haben sich auf Grund der guten Verkehrsanbindung grössere Gewerbe- und Industriezonen entwickelt; auch der Dienstleistungssektor ist stark vertreten. Hägendorf hat sich nicht zuletzt wegen der attraktiven Lage auch zu einer Wohngemeinde für viele Erwerbstätige in der Region entwickelt.







DIE ANLAGE

Die ehemalige Höhenklinik Allerheiligenberg steht auf dem Areal GB Hägendorf 2837, zu dem auch der Wald oberhalb der Klinikanlage gehört. Sie besteht aus dem eigentlichen Klinikgebäude (Altbau und Erweiterung), dem Personalhaus, dem Wohnhaus (Doppeleinfamilienhaus, sowie 4 weiteren Nebengebäuden), einem Garagentrakt und der Trafostation.

Die Anlage liegt in der Landwirtschaftszone und ist mit Juraschutzzone überlagert.

Gemäss der Genehmigung der Ortsplanung vom 10. Juli 2003 besteht keine Sondernutzungszone. Eine solche setzt eine Gestaltungsplanung voraus, welche die landschaftlichen Besonderheiten des Gebietes und die Abklärung der raumplanerischen Belange betreffend Zusatznutzungen und Erschliessung berücksichtigt.

Die Anlage befindet sich vollumfänglich im Eigentum des Kantons Solothurn.

Bei den im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeiten handelt es sich hauptsächlich um Weg-, Geh-, Zufahrts- und Wasserleitungsrechte sowie ein Quellenfassungsrecht.

Gemäss Angaben vom Amt für Umwelt des Kantons Solothurn befindet sich im Bereich des Garagentraktes (alte Tankstelle) ein räumlich begrenzter belasteter Standort.





GESCHICHTLICHES

Die Errichtung des Sanatoriums Allerheiligenberg geht auf die Initiative der Schuhindustriellen-Familie Bally aus Schönenwerd zurück.

1906 kaufte die Solothurnische Höhenklinik Allerheiligenberg (gefördert u. a. durch Vertreter der Familie Bally) die Liegenschaft GB Hägendorf Nr. 2837.

1908 liess die Schuhfabrik Bally auf dem Gelände ein Sanatorium (Solothurnische Tuberkulose-Heilstätte Allerheiligenberg) erbauen, das Gebäude wurde 1910 fertig gestellt. Es wurde später (1952) um einen viergeschossigen Patienten- und Bürotrakt erweitert.

1934 entstand ein gemässigt modernes Nachbarhaus für Personal und pflegebedürftige Kinder. Die unterschiedlichen Funktionen bestimmten das Raumprogramm und somit auch die äussere Gliederung: Spiel- und Bastelräume im Erdgeschoss, Ess- und Schlafzimmer der Kinder in den zwei darüber liegenden Stockwerken sowie die Personalzimmer im obersten, leicht abgesetzten Geschoss.

2001 verkaufte die Stiftung Solothurnische Höhenklinik Allerheiligenberg den Land- und Gastwirtschaftsbetrieb, 2004 auch das Arzthaus.

2006 erfolgte die Übertragung der Immobilie an den Staat Solothurn.







RAUM- UND FLÄCHENANGEBOT

Das Raum- und Flächenangebot der Klinik Allerheiligenberg konzentriert sich auf das Gebäude der Höhenklinik und des Erweiterungsbaus sowie das Personal- und das Wohnhaus (Doppeleinfamilienhaus).

Zur Verfügung stehen:

- Wohnräume
- Speise-, Pausen- und Warteräume
- Küchen-, Kühl- und Verkaufsräume
- Büro- und Besprechungsräume
- Räume mit medizinischer Ausstattung
- Bettenräume
- Werkstätte und Labors, Sonderarbeitsräume
- Sanitärräume, Garderoben
- Lager- und Abstellräume
- Nebenräume, Technik- und Verkehrsflächen

Die kleineren Nebengebäude beherbergen hauptsächlich Lager-, Technikräume und Fahrzeugabstellflächen.

ANLAGE IN ZAHLEN

Eigentümer Staat Solothurn

GB Hägendorf 2837..... 64 987.00 m²

Zone Landwirtschaftszone/Juraschutzzone

Höhenklinik , gesamthaft:

SGV-Versicherungswert 40 550 625 Fr.

SGV-Volumen 50 069.00 m³

Nutzflächen 11 278.90 m²

Davon Nutzflächen:

Hauptgebäude (Klinik/Anbau) 8421.10 m²

Personalhaus 2095.45 m²

Doppeleinfamilienhaus 494.30 m²

Personalgaragen 268.10 m²

Flächen nach DIN 277

Hauptnutzfläche HNF 6 129.82 m²

Nebennutzfläche NNF..... 1 859.91 m²

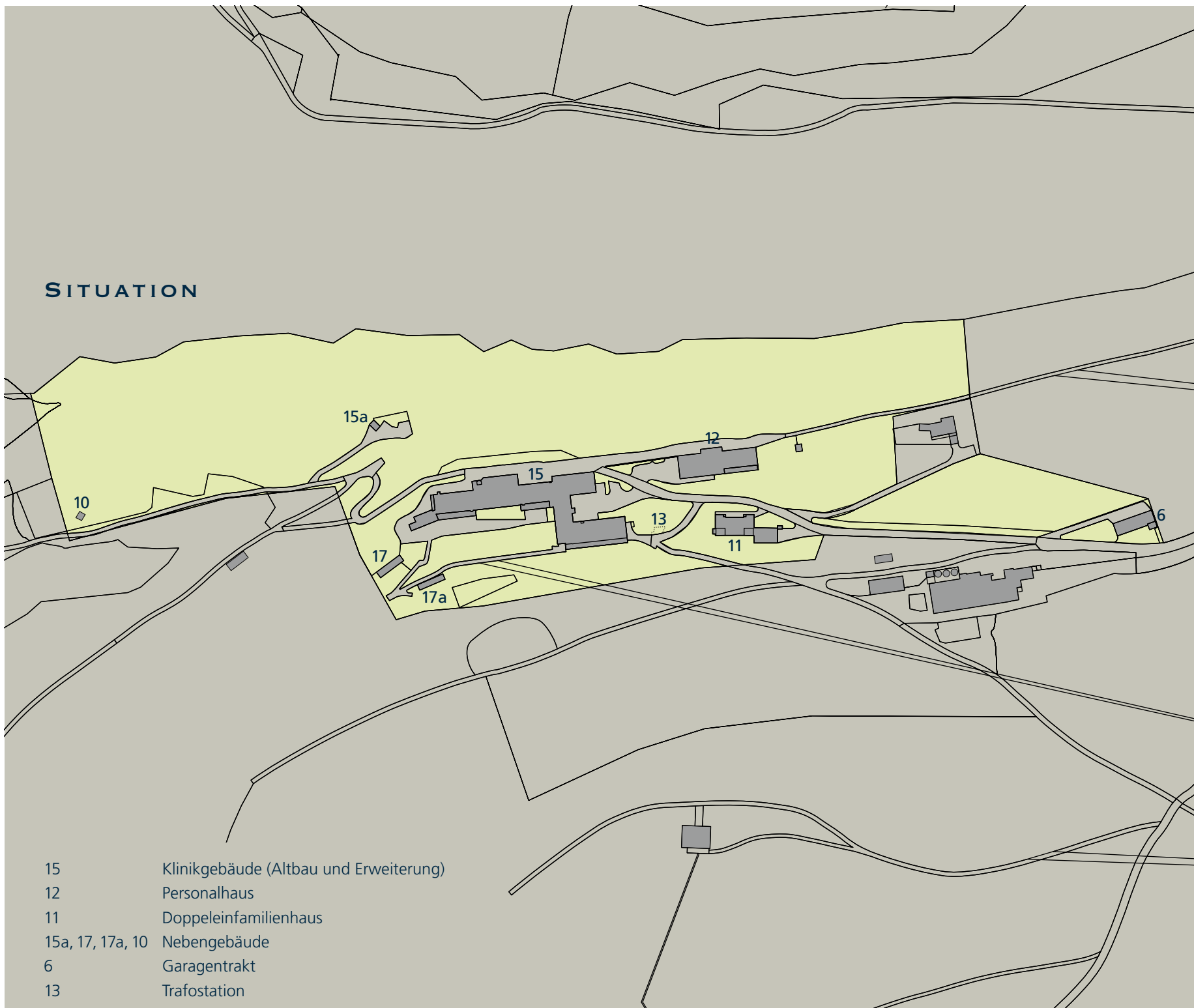
Funktionsfläche FF..... 645.55 m²

Verkehrsfläche VF..... 2564.68 m²

Aussengeschoßfläche AGF 79.00 m²

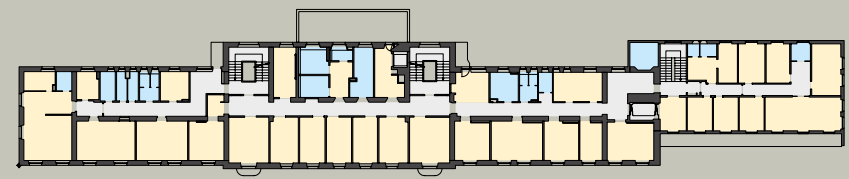


SITUATION

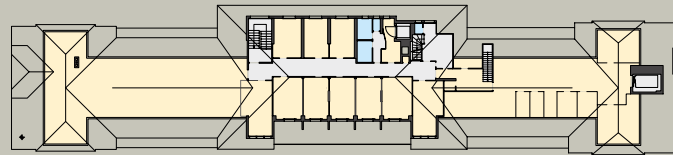




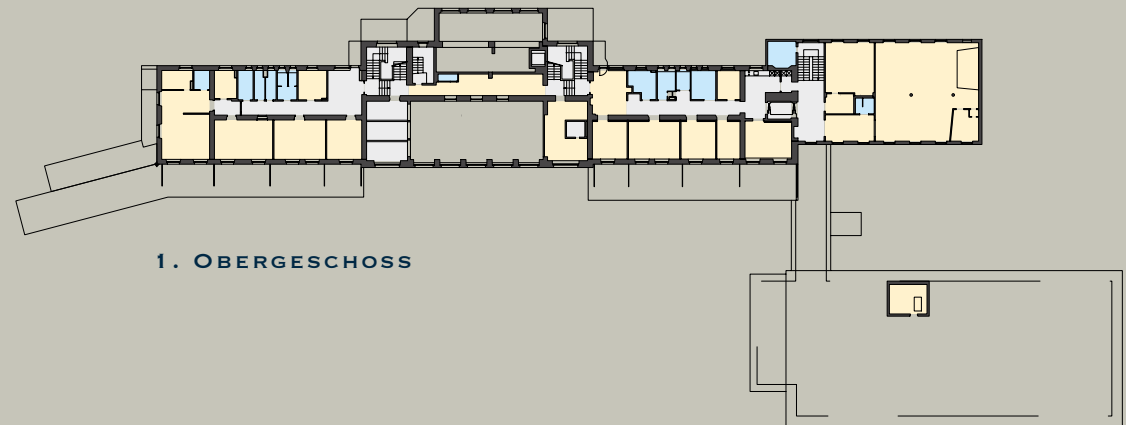
GRUNDRISSSE HAUPTGEBÄUDE



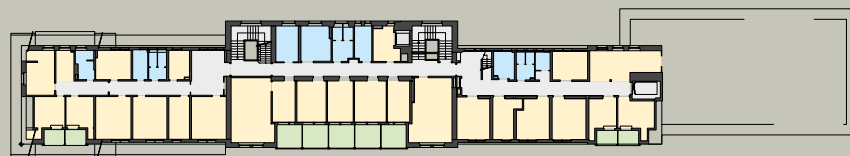
2. OBERGESCHOSS



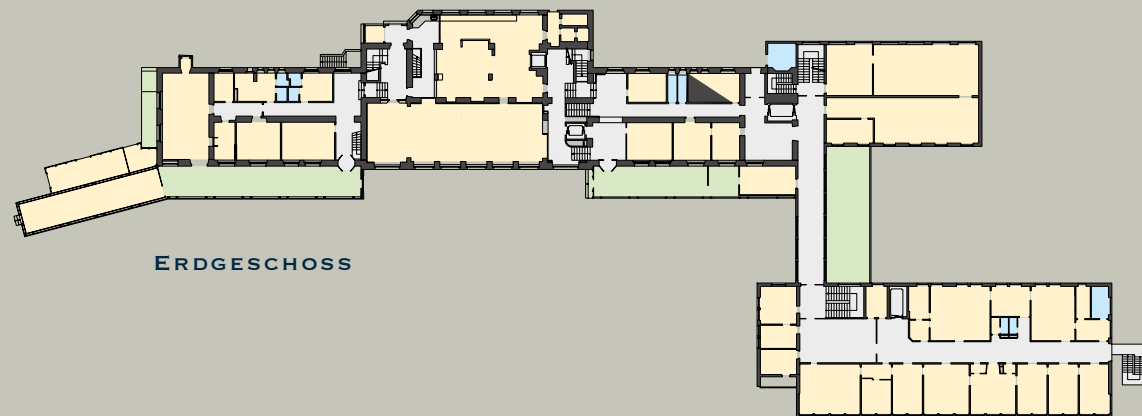
4. OBERGESCHOSS



1. OBERGESCHOSS



3. OBERGESCHOSS

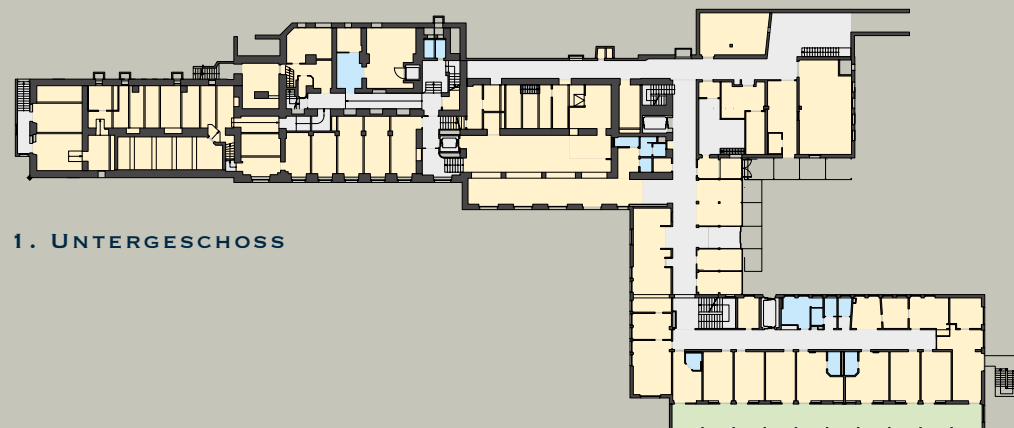


ERDGESCHOSS

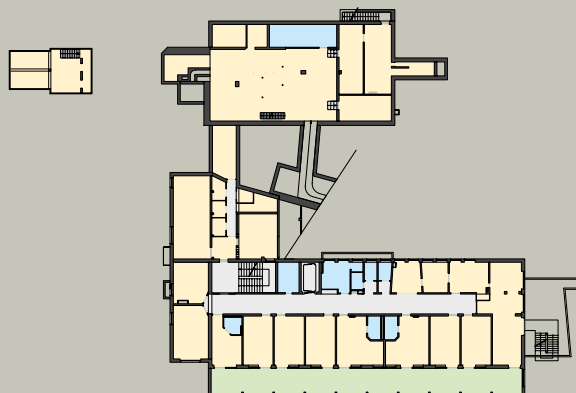
01 5 10 15 20 m

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

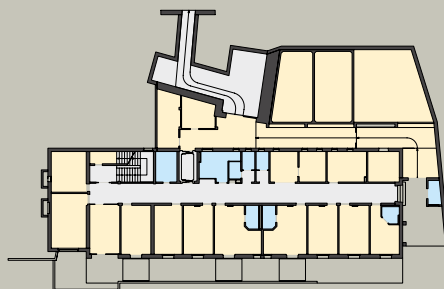
GRUNDRISSSE HAUPTGEBÄUDE



1. UNTERGESCHOSS



2. UNTERGESCHOSS

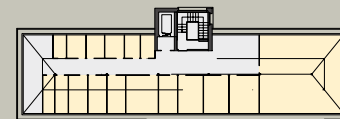


3. UNTERGESCHOSS

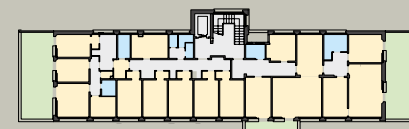
01 5 10 15 20 m

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

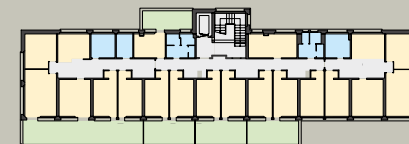
GRUNDRISSSE PERSONALHAUS



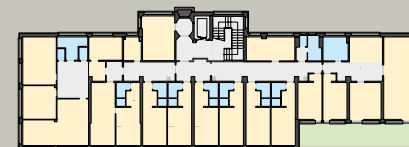
3. OBERGESCHOSS



1. 2. OBERGESCHOSS



1. OBERGESCHOSS

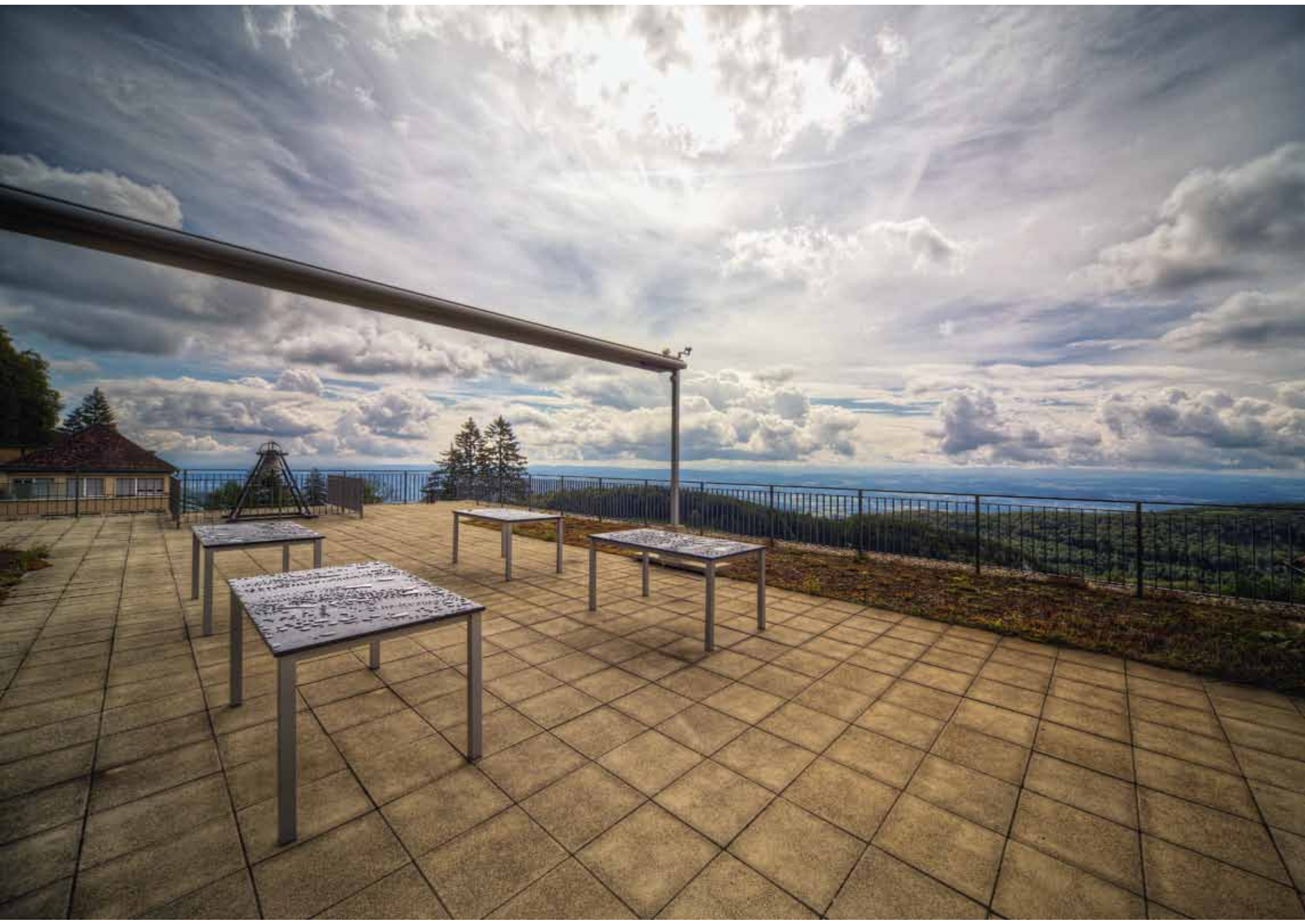


ERDGESCHOSS



1. UNTERGESCHOSS





ZIELE DER ANLAGEENTWICKLUNG

Das Hochbauamt verfolgt mit der Immobilienentwicklung Allerheiligenberg folgende Ziele:

- Fortführung des Betriebs 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 Allerheiligenberg, für die Gemeinde Hägendorf 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

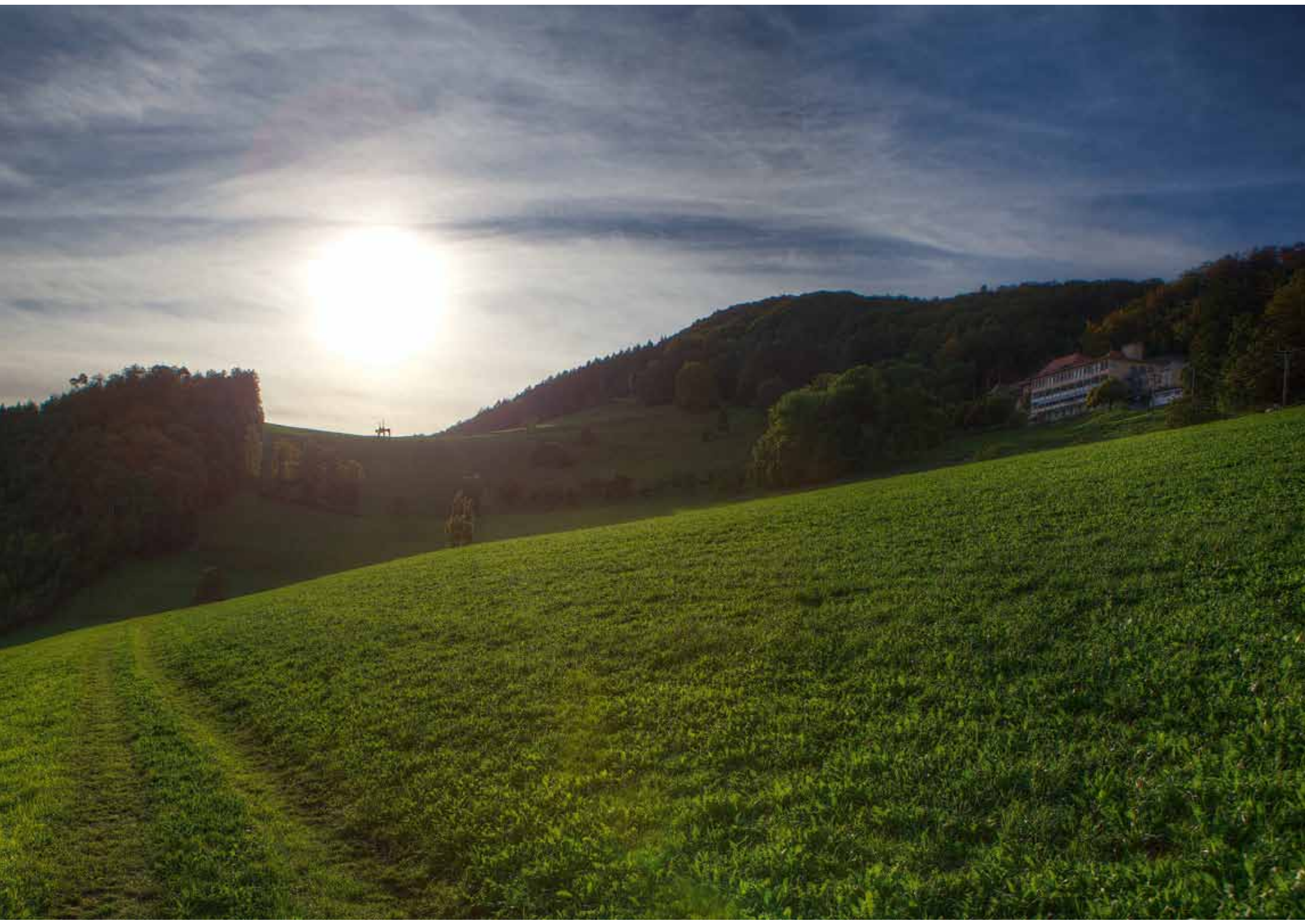
Das Gebiet Allerheiligenberg bietet eine der letzten Naturlandschaften der Schweiz, geeignet für erholsame Betätigung im Freien, mit nebelfreiem Ausblick auf die Berner Alpen. Attraktive Ausflugsziele bilden auch die «Tüfelsschlucht», die Belchenflue und die «Bärgwirtschaft» (bis 2001 Bestandteil der Höhenklinik). Dies und weitere Erholungsräume im Umfeld machen den Allerheiligenberg interessant für den Tages- und den naturnahen Tourismus.

Die gute Erreichbarkeit mittels des Individual- sowie des öffentlichen Verkehrs in der Region und die dennoch intakte, ruhige Lage prädestinieren den Standort Allerheiligenberg weiter für den Geschäftstourismus, insbesondere für Seminare und Tagungen kombiniert mit Freizeittourismus.

Die bereits in der bestehenden Anlage vorhandene Infrastruktur bietet auch Potenzial für Gesundheits- und Wellnesstourismus sowie paramedizinische Nutzungen, wie begleitetes Wohnen im Alter oder eine Seniorenresidenz.

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 und substanziell 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 diese anschliessend im Rahmen von allfälligen Gestaltungsplan- oder Nutzungszonenänderungsverfahren abgesichert werden. Dem Angebot und dem darauf basierten Kaufvertrag soll zuletzt der Regierungsrat des Kantons Solothurn zustimmen können.

Das Verfahren wird von einer vom Regierungsrat des Kantons Solothurn eingesetzten interdepartementalen Arbeitsgruppe mit Beteiligung der Gemeindevertreter begleitet.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktnahme!

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



Gestaltung: Nadine Walker, Solothurn
Fotos: Felix Schönberg, Solothurn; Madeleine Heinz, Langendorf
Pläne/Texte: Hochbauamt Solothurn
Druck: Druckerei ROS AG, Derendingen