IIIIII KANTON solothurn

Regierungsratsbeschluss

vom 13. März 2018

Nr. 2018/361
KR.Nr. I 0021/2018 (BJD)

Interpellation Tobias Fischer (SVP, Hägendorf): Entwicklung des Allerheiligenberges Stellungnahme des Regierungsrates

---

1. Interpellationstext

Um die Jahrtausendwende wurden mehrere Millionen Franken an Steuergeldern in die Modernisierung und den Unterhalt der kantonalen Gebäude auf dem Allerheiligenberg investiert. Bis 2010 wurde er von der soH als Höhenklinik betrieben. Zwischenzeitlich sind die entsprechenden Räumlichkeiten von einem Pflegeheim temporär genutzt worden und stehen nun seit rund einem Jahr leer. Ich gehe davon aus, dass es im Interesse der Öffentlichkeit liegt, die Gebäude entweder entsprechend zu nutzen oder aber mindestens einen Plan vorzulegen, welcher aufzeigt, wie eine zukünftige Nutzung aussehen könnte.

Ich ersuche daher die Regierung höflichst um Beantwortung folgender, die Nutzung des Allerheiligenberges betreffenden Fragen:

1. Welche Strategie verfolgt der Regierungsrat?

2. Welche Kosten verursacht das Gebäude jährlich im unbenutzten Zustand und wie hoch schätzt die Verwaltung einen allfälligen Verkaufspreis?

3. Würde der Regierungsrat auch eine allfällige Umnutzung unterstützen? Zum Beispiel in eine Langzeitpflegeeinrichtung wie es ursprünglich war?

4. Würde der Regierungsrat eine Umnutzung der bestehenden Klinik inkl. Umgebung in einen neuen "Dorf-Wyler" oder Feriendorf unterstützen? Die Lage könnte für gute Steuerzahler sehr interessant sein.

2. Begründung (Interpellationstext)

3. Stellungnahme des Regierungsrates

3.1 Vorbemerkungen

Das Grundstück auf dem Allerheiligenberg GB Hägendorf Nr. 2837 hat eine Grösse von 64'987 m^2. Der Gebäudeversicherungswert der ehemaligen Klinik beträgt rund 40,5 Mio. Franken; die Nutzflächen 11'200 m^2 und das Gebäudevolumen 50'000 m^3. Bau- und zonenrechtlich liegt die ehemalige Klinik Allerheiligenberg nach rechtskräftigem Gesamtplan in der Landwirtschaftszone, überlagert mit der Juraschutzzone. Das bedeutet, dass für eine über den Besitzstand hinausgehende, weitere bauliche Nutzung eine Einzonung und ein Gestaltungsplan unabdingbar sind. Nur so können die landschaftlichen Besonderheiten - die Klinik liegt in der Juraschutzzone - genügend berücksichtigt und die Abklärung verschiedener weiterer raumplaneri-

scher Fragestellungen wie Zusatznutzungen, Erschliessung, Parkierung usw. genügend sichergestellt werden.

Seit der Schliessung der Klinik Allerheiligenberg (am 26. September 2010 hat das Solothurner Stimmvolk der Schliessung zugestimmt) führte das Hochbauamt mit über 20 Interessenten teilweise intensive Gespräche über einen Verkauf der Liegenschaft. Dabei wurden mehreren Interessenten exklusive Planungsrechte erteilt und diverse Studien erarbeitet. Zu einem Verkaufsabschluss ist es jedoch bisher nicht gekommen. Die jeweiligen Absagen wurden primär in Folge des Konkurrenzverbotes der Solothurner Spitäler AG (soH) (keine Konkurrenzleistungen zum Leistungsangebot der soH) oder aufgrund nicht verfügbarer vom Kanton subventionierter Betten für Alters- und Pflegeeinrichtungen an diesem Ort begründet. Sekundäre Begründungen waren die periphere Lage, die zu erwartenden Investitions- und Unterhaltskosten sowie die aktuelle zonen- und baurechtliche Situation. Zurzeit ist das Hochbauamt noch mit einem Interessenten im Gespräch bzw. ihm wurde ein exklusives Planungsrecht bis Ende März 2018 zugesichert. Als Zwischennutzungen konnte der Allerheiligenberg seit 2011 insgesamt während 3.5 Jahren voll vermietet werden. Seit März dieses Jahres ist das ehemalige Personalhaus vermietet.

3.2 Zu den Fragen

3.2.1 Zu Frage 1:

Welche Strategie verfolgt der Regierungsrat?

Ziel ist es, für den Allerheiligenberg eine neue Trägerschaft und Nutzung zu finden, welche nicht in Konkurrenz zur soH steht, über eine hohe Akzeptanz verfügt und eine langfristige Wertschöpfung für die Gemeinde, die Region und den Kanton sicherstellt (RRB Nr. 2010/2171 vom 23. November 2010).

Zur Verfügung stehen die vom Kantonsrat mit KRB Nr. SGB 038c/2010 vom 23. Juni 2010 beschlossenen Unterstützungsmassnahmen im Falle einer Neuausrichtung der Höhenklinik Allerheiligenberg. Unter der Voraussetzung, dass an der Trägerschaft der Neuausrichtung weder der Kanton noch die Solothurner Spitäler AG beteiligt sind, leistet der Kanton einen finanziellen Beitrag an a) 50 % oder maximal 0.5 Mio. Franken für Planungskosten und b) maximal 4 Mio. Franken Starthilfe für die Realisierung. Dabei soll auch das finanzielle Risiko für den Kanton im Falle eins Scheiterns der neuen Trägerschaft minimiert bzw. berücksichtigt werden.

Im Weiteren sollen als Übergangslösung durch Vermietungen die Opportunitätskosten (minimale Reparatur- und Unterhaltskosten an Strasse, Gebäude und Anlagen sowie Service- und Wartungsverträge etc.) gedeckt werden können.

3.2.2 Zu Frage 2:

Welche Kosten verursacht das Gebäude jährlich im unbenutzten Zustand und wie hoch schätzt die Verwaltung einen allfälligen Verkaufspreis?

Seit 1. Januar 2011 bis 31. Dezember 2017 mussten bauliche Massnahmen im Umfang von Fr. 2'813'937.-- ausgelöst werden. Ein grosser Teil dieser Massnahmen betrifft den Unterhalt der langen Zufahrtsstrasse auf den Allerheiligenberg. Im gleichen Zeitraum konnten durch Vermietungen insgesamt Einnahmen von Fr. 3‘900‘000.-- generiert werden.

Über den Verkaufspreis liegt eine Verkehrswertschätzung über drei Szenarien der Firma IAZI - Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien AG, Zürich, vom 16. Oktober 2010 vor:

- Best case, ca. 14 Mio. Franken - bei Beibehaltung bisheriger Nutzung
- Average case, ca. 11 Mio. Franken - bei wohnähnlicher Nutzung
- Worst case, ca. 4 Mio. Franken Aufwand - für Rückbau.

Bemerkung der Firma IAZI zur Verkehrswertschätzung: „Ein Verkauf der Anlage - ob mit oder ohne Umzonung - ist ein Glücksfall, da zurzeit auch anderorts in der CH analoge Bauten ausserhalb der Bauzonen mit ähnlichen Potenzialen angeboten werden".

3.2.3 Zu Frage 3:

Würde der Regierungsrat auch eine allfällige Umnutzung unterstützen? Zum Beispiel in eine Langzeitpflegeeinrichtung wie es ursprünglich war?

Für eine Umnutzung des Allerheiligenbergs in eine Langzeitpflegeeinrichtung sind wir grundsätzlich offen. Die Erfahrung zeigt allerdings, dass die Anlage den heutigen Ansprüchen an eine solche Institution nicht gänzlich zu entsprechen vermag und der Kantonsrat mit seinem Beschluss zur Planung der Pflegebetten (KRB Nr. SGB 125/2013 vom 6. November 2013) Beschränkungen beim strukturellen Wachstum vorgesehen hat. Bei einer entsprechenden Projektierung gilt es folgende Probleme zu beachten:

- Der Allerheiligenberg ist abgelegen und hat sich deshalb, trotz der Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln, für die oft ebenfalls schon betagten Besucher von Bewohnenden als zu schwer erreichbar herausgestellt. Der Eintritt in ein Alters- und Pflegeheim ist meist mit einer Entfernung vom eigenen sozialen Netzwerk verbunden. Dies wird noch verstärkt, wenn der Besuch für Aussenstehende mit einer langen Anreise verbunden ist.

- Für Langzeiteinrichtungen werden heute vorzugsweise Stadt- oder Dorfzentren als Standorte gesucht. Dies ermöglicht den Bewohnenden Anschluss an den Alltag der aktiven Gesellschaft und einen selbstständigen Zugang zu Einkaufsmöglichkeiten oder Freizeitangeboten. Zudem können die Heime öffentliche Restaurants betreiben und ihre Räume für Anlässe an Aussenstehende vermieten. Das bringt Leben ins Heim und fördert eine wirtschaftliche Nutzung der Strukturen.

- Der Allerheiligenberg könnte nur bei einer vergleichsweise grossen Anzahl Pflegebetten kostendeckend betrieben werden. Das in den nächsten Jahren aufgrund der Planungsvorgaben zur Verfügung stehende Bettenkontingent dürfte nur schwerlich für ein solches Grossprojekt ausreichen. Zudem gibt es keine Garantie, dass die nötige Auslastung auch erreicht werden kann. Denkbar wäre eine Anlage, die eine Versorgungskette bildet; also Alterswohnungen mit Spitexdienstleistungen und Anschluss an eine Pflegeeinrichtung. Es bleibt aber fraglich, ob sich die Lage dafür eignet.

3.2.4 Zu Frage 4:

Würde der Regierungsrat eine Umnutzung der bestehenden Klinik inkl. Umgebung in einen neuen "Dorf-Wyler" oder Feriendorf unterstützen? Die Lage könnte für gute Steuerzahler sehr interessant sein.

Grundsätzlich wird jede Nutzung auf dem Allerheiligenberg unterstützt, welche den genannten Zielsetzungen (siehe Antwort zu Frage 1) entspricht. Dies gilt auch für eine wohn- bzw. feriendorfähnliche Nutzung. Voraussetzung ist eine seriöse, professionelle Trägerschaft mit Ausdauer, welche in der Lage ist, ein entsprechendes Projekt zu planen und zu finanzieren. Wir verweisen primär auf die in den Vorbemerkungen erwähnten zonenrechtlichen Besonderheiten. Einzelheiten müssen aber sorgfältig mit der Standortgemeinde, den zuständigen kantonalen Amtsstellen, insbesondere dem Amt für Raumplanung und dem Grundeigentümer, vertreten durch das Hochbauamt, geklärt werden.

Andreas Eng
Staatsschreiber

Verteiler

Bau- und Justizdepartement
Bau- und Justizdepartement (br)
Hochbauamt (bm/sk)
Finanzdepartement
Departement des Innern
Parlamentsdienste
Traktandenliste Kantonsrat