

# Präsentation Renovationsprojekt APH Wollmatt, Dornach



# Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage
2. Projekt
3. Finanzierung
4. Bauphase
5. Termine

# 1. Ausgangslage

- Die Wollmatt wurde vor über 30 Jahren geplant und gebaut.
- Die Bausubstanz ist gut (Bachelor-Arbeit der FHNW), ein Abbruch und Neubau sind nicht nötig.
- Das Konzept mit den beiden Flügeln ist immer noch zeitgemäss, betrieblich interessant und flexibel.
- Die elektrischen und sanitären Anlagen müssen erneuert werden.
- Für einzelne Komponenten gibt es keine Ersatzteile mehr.
- Die 8 Doppelzimmer sind zu klein (m2) und müssen ersetzt werden.
- Die bauliche Situation in der Aussenwohngruppe Steinmatt (Demenz) ist sehr unbefriedigend.
- Die Aufstockung des Gebäudes mit einem zusätzlichen Geschoss in Holzbauweise ist ökologisch und sinnvoll (alles an einem Ort=Synergien).

# 1. Ausgangslage

- Die Anzahl Betten bleibt gleich nach dem Umbau.
- Es gibt dann nur noch Einzelzimmer resp. 2 Doppelzimmer, die flexibel genutzt werden können und welche die vorgeschriebene Grösse haben.
- Die Aussenwohngruppe Steinmatt (Demenz) wird aufgelöst und neu im 3. Stock in den neuen Räumen betrieben mit Total 16 Betten in 16 Zimmern.
- Der Stiftungsrat hat verschiedene Varianten und Optionen geprüft:
  - Neubau: zu teuer und nicht finanzierbar
  - Betrieb einstellen und sich an anderen Orten einkaufen: Plätze sind zu teuer für die einzelnen Gemeinden. Im Raum Basel kostet 1 Platz aktuell zwischen CHF 250'000.00 bis CHF 400'000.00.

# 1. Ausgangslage

- Nur das Nötigste an Unterhaltsarbeiten machen und zuwarten: wird irgendwann wesentlich teurer, Attraktivität der Institution nimmt ab (weniger Kundinnen und Kunden, Mitarbeitende gehen zur Konkurrenz).
- Pavillon im Garten statt Aufstockung: kostet fast doppelt soviel

➔ **Nach Prüfung aller Möglichkeiten hat der Stiftungsrat einstimmig beschlossen, das bestehende Gebäude zu sanieren, modernisieren und die Wohngruppe als 3. Stock in das Stammhaus zu integrieren.**

## 2. Projekt

- Das aktuell geplante Renovationsprojekt beinhaltet eine umfassende Sanierung der Wollmatt inkl. Haustechnik.
- Mit dem aktuellen Projekt wird die Wollmatt wieder ein harmonischer und moderner Ort.
- Der Umbau ist zwingend notwendig, damit die Wollmat ihre Aufgabe professionell und zeitgemäss auch in Zukunft erfüllen kann.
- Es findet kein Ausbau und auch keine «Luxussanierung» statt.
- Die verwendeten Materialien sind ökologisch und wo immer möglich werden Bauteile aufgefrischt und wieder verwendet, zum Beispiel die Fensterrahmen.
- Der Neugestaltung des Eingangsbereiches inkl. Restaurant wird viel Gewicht beigemessen (Ort der Begegnung).
- Die Zimmer (inkl. Vergösserung der Badezimmer / Verbesserung der Pflegesituation) und Innenräume werden neu konzipiert und harmonischer gestaltet.

## 2. Projekt

- Das Projekt beurteilte der Stiftungsrat, die Baukommission, der Betrieb und weitere involvierte Stellen als ausgewogen und zeitgemäss.
- Das Projekt wurde von der Fachstelle für Barrierefreiheit geprüft und freigegeben.
- Die einzelnen Projektteile wurden zusammen mit den Mitarbeitern des APH Wollmatt umfassend erarbeitet, geprüft und angepasst.
- Für die Norderweiterung konnte ein Näherbaurecht vereinbart werden.
- Im Süden braucht es kein Näherbaurecht.
- Durch die Norderweiterung entsteht zusätzlicher Raum für neue Entwicklungsmöglichkeiten, zum Beispiel eine Tagesstätte.

### 3. Finanzierung

- Die Kosten für die Renovation betragen CHF 20.04 Mio. inkl. Reserven. In das Projekt sind bereits CHF 500'000.00 Vermögen der Stiftung geflossen.
- Die bestehende Liegenschaft ist schuldenfrei.
- Das freie Eigenkapital der Stiftung beträgt CHF 2'000'000.00.
- Über ein separates Projekt-Fundraising ist geplant, zusätzliche Mittel von CHF 1'000'000.00 zu sammeln.
- Für die Finanzierung gibt es 2 mögliche Varianten/resp. Mischformen:
  - Variante 1: Beiträge der Stiftergemeinden in Form von Darlehen
  - Variante 2: Garantien der Stiftergemeinden für den Bankkredit



### 3. Finanzierung

Berechnung des Darlehens-/ Garantien-Anteils auf EW bezogen (Berechnungsdaten EW-Stand 2023)			Variante 1: Darlehen	Variante 2: Garantien
Bättwil	1'194	Bis 1'200 EW	150'000	300'000
Dornach	6'920			0
Gempen	926	Bis 1'000 BW	100'000	200'000
Hochwald	1'272	Bis 1'300 BW	175'000	350'000
Metzerlen-Mariastein	976	Bis 1'000 BW	100'000	200'000
Rodersdorf	1'424	Bis 1'500 BW	200'000	400'000
Witterswil	1'476	Bis 1'500 BW	200'000	400'000
Total Einwohner der Wollmatt Gemeinden	14'188		925'000	1'850'000
1'850'000	14'188			
		EW ohne		
925'000	7'268	Dornach		
Betrag pro Einwohner Darlehen	127.27	Kosten pro EW		
Betrag pro Einwohner Garantien	254.54	Kosten pro EW		

## 3. Finanzierung

### Variante 1:

<b>Darlehen:</b>	Gemeinde Dornach	1'000'000.00
	Restliche Stiftergemeinden	925'000.00
<b>Garantie:</b>	Gemeinde Dornach	<u>2'000'000.00</u>
	<b>Total:</b>	<b>3'925'000.00</b>

### Variante 2:

<b>Darlehen:</b>	Gemeinde Dornach	1'000'000.00
<b>Garantien:</b>	Gemeinde Dornach	2'000'000.00
	Restliche Stiftergemeinden	<u>1'850'000.00</u>
	<b>Total:</b>	<b>4'850'000.00</b>

### 3. Finanzierung

Das Eigenkapital (Variante 1) sieht dann so aus:

<b>Eigenkapital Variante Darlehen + Garantie Dornach</b>	<b>Eigenmittel</b>	<b>Garantien</b>
Vorleistungen Stiftung	500'000.00	
Eigenkapital Stiftung	2'000'000.00	
Projekt-Fundraising	1'000'000.00	
Standortgemeinde Dornach Darlehen	1'000'000.00	
Standortgemeinde Dornach Garantie		2'000'000.00
Darlehen durch die weiteren Stiftergemeinden	925'000.00	
<b>Total</b>	<b>5'425'000.00</b>	<b>2'000'000.00</b>

## 3. Finanzierung

Das Eigenkapital (Variante 2) sieht dann so aus:

<b>Eigenkapital mit Variante Darlehen Dornach + Garantien</b>	<b>Eigenmittel</b>	<b>Garantien</b>
<b>Stiftergemeinden</b>		
Vorleistungen Stiftung	500'000.00	
Eigenkapital Stiftung	2'000'000.00	
Projekt-Fundraising	1'000'000.00	
Standortgemeinde Dornach Darlehen	1'000'000.00	
Standortgemeinde Dornach Garantie		2'000'000.00
Garantien Stiftergemeinden		1'850'000.00
<b>Total</b>	<b>4'500'000.00</b>	<b>3'850'000.00</b>

## 3. Finanzierung

### Berechnung Bankkredit (Variante 1)

Berechnung Bankkredit (Variante 1)			
	Betrag	5%	2%
Baukosten	20'004'000.00		
Projektbereinigungen	-504'000.00		
Subtotal	19'500'000.00		
Bisherige Leistungen durch Stiftung	-500'000.00		
Eigenkapital	-5'425'000.00		
Benötigte Summe	13'575'000.00		
Hypothek (5% Tragbarkeit)	11'575'000.00	578'750.00	231'500.00
Darlehen gesichert durch Garantien (2% Tragbarkeit)	2'000'000.00	100'000.00	40'000.00
Amortisation 925'000.00 / 10 Jahre			92'500.00
Total		678'750.00	364'000.00

## 3. Finanzierung

### Berechnung Bankkredit (Variante 2)

Berechnung Bankkredit (Variante 2)			
	Betrag	5%	2%
Baukosten	20'004'000.00		
Projektbereinigungen	-504'000.00		
Subtotal	19'500'000.00		
Bisherige Leistungen durch Stiftung	-500'000.00		
Eigenkapital	-4'500'000.00		
Benötigte Summe	14'500'000.00		
Hypothek (5% Tragbarkeit)	10'650'000.00	532'500.00	213'000.00
Darlehen gesichert durch Garantien (2%)	3'850'000.00	192'500.00	77'000.00
Amortisation 1'850'000.00 / 10 Jahre			185'000.00
Total		725'000.00	475'000.00

### 3. Finanzierung

- Die Stiftung amortisiert zuerst die durch die Stiftergemeinden eingebrachten Darlehen (direkt) und Garantien (indirekt).
- Durch die Einsparung der Miete in der Steinmatt ergeben sich freie Mittel von CHF 100'000.00 jährlich.
- Die Ausgaben für Unterhalt von Gebäude und Haustechnik sinken deutlich.
- Durch die demografische Entwicklung ist trotz vermehrter Anstrengungen «Ambulant vor Stationär» eine hohe Auslastung weiterhin gegeben.

## 4. Bauphase

Die nächsten Schritte sind:

- Alternativen zum Teil- oder Ganzauszug suchen und evaluieren
- Näherbaurecht im Norden sichern
- Informieren aller Stakeholder der Wollmatt über das Projekt
- Projektbereinigungen
- Baubewilligung einholen
- Finanzierung sichern
- Ausschreibungen
- Vergaben
- Baustart
- Bauende und Eröffnungsfest



## 4. Bauphase

Alternativen zum Teil- oder Ganzauszug suchen und evaluieren

Aufgrund der anfallenden hohen Kosten bei einer Einmietung in der Senevita, sowie der Unsicherheit der Baudauer hat der Stiftungsrat beschlossen eine Alternative zu suchen.

Folgende 3 Optionen werden eingehend geprüft:

- a) Verzicht auf Auszug
- b) Kauf Ersatz APH in Containerform
- c) Anmietung von 4-Zimmerwohnungen in Dornach (Wohngruppenkonzept während der Renovationszeit)
- d) Auszug in KSP Laufen ab 1.1.2027

## 4. Bauphase

### a) Verzicht auf Auszug / Teilauszug Senevita

Negativ; Deutlich längere Bauzeit, Zumutung für Bewohner und Personal (Fluktuation) und Angehörige, Einnahmen sinken durch weniger Bewohner aber nicht im gleichen Mass die Ausgaben, Reputation, Höhere Kosten

Positiv; keine zusätzlichen externen Mietkosten ausser Lingerie und ev. Küche, grössere Flexibilität beim Renovationsprojekt, kein Zeitdruck

## 4. Bauphase

### b) Kauf Ersatz APH in Containerform

Negativ; Hohe Kosten (Container müssten gekauft und dann wieder verkauft werden, Standort offen, Installation, Lohnt sich erst ab 3 Jahren Betrieb wirklich

Positiv; Gesamtes Altersheim incl. Lingerie und Küche könnte dort untergebracht werden, je nach Standort positiv für Bewohner, Personal und Angehörige, nach aussen «cooles Konzept»

## 4. Bauphase

c) Anmietung von 4-Zimmerwohnungen in Dornach

Negativ; Risiko genügend Wohnungen zu finden, Personal macht nicht mit, Angehörige machen nicht mit, Zeitdruck

Positiv; «Cooles Konzept», Kostengünstig (ca. 25'000.00 im Monat, Bauzeit bleibt kurz, Wohngruppenkonzept, gutes Signal nach aussen, Erfahrungen sammeln für später

## 4. Bauphase

d) Auszug in KSP Laufen ab 1.1.2027

Negativ; Weg für Mitarbeiter und Angehörige, Zustand Spital Weg für Mahlzeitendienst und Lingerie, Kosten? Wirkung in der Öffentlichkeit, Umzug

Positiv; Fertiges Heim, Kostengünstig ? Bauzeit bleibt kurz, Wohngruppenkonzept, Einfache gute Lösung alle bleiben zusammen, grosszügige Räume

## 4. Bauphase

Aussen vorher:



## 4. Bauphase

Aussen nachher:





## 4. Bauphase

Erdgeschoss vorher:





## 4. Bauphase

Erdgeschoss nachher:





## 6. Bauprojekt Stand

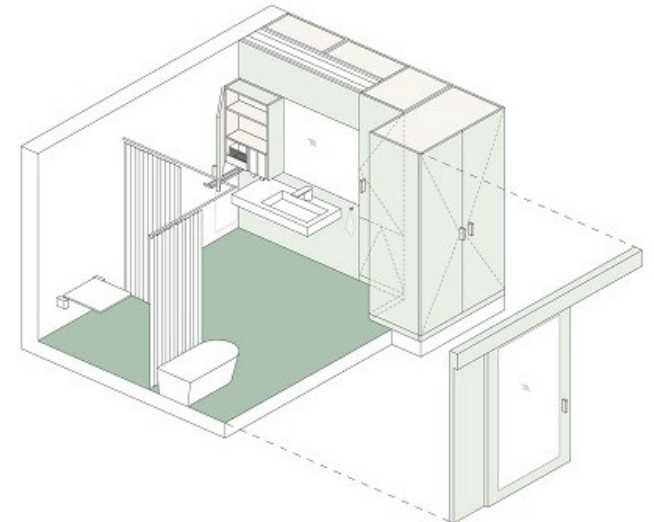
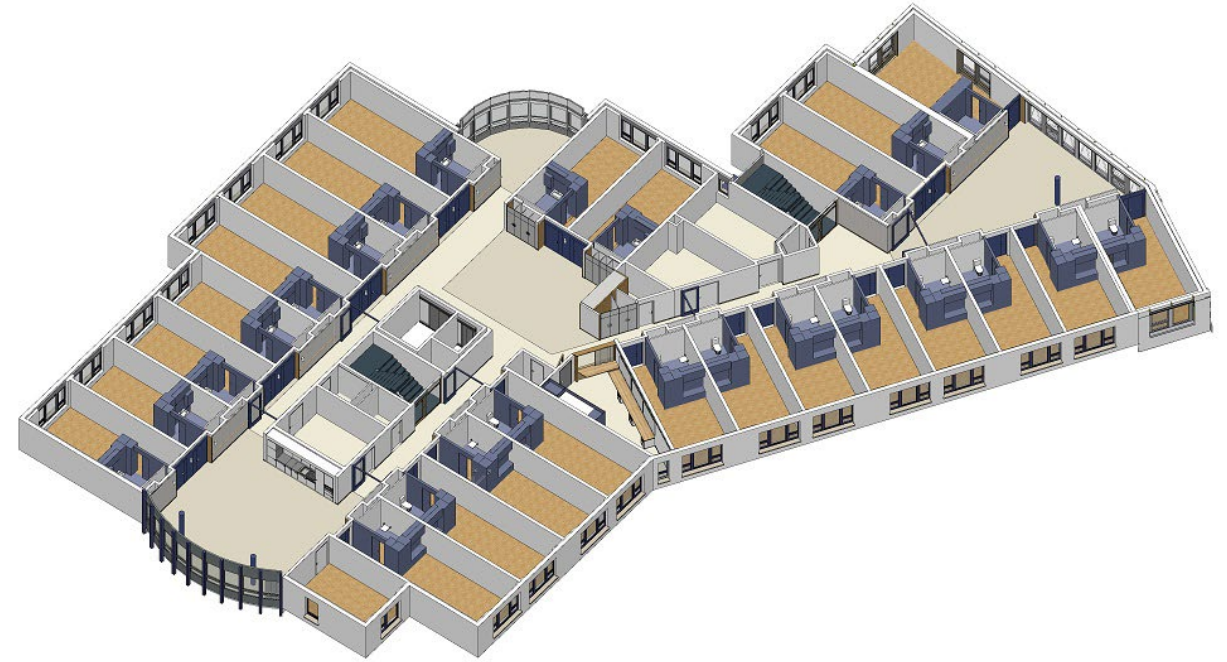
1. und 2. Obergeschoss vorher





## 6. Bauprojekt Stand

1. und 2. Obergeschoss nachher



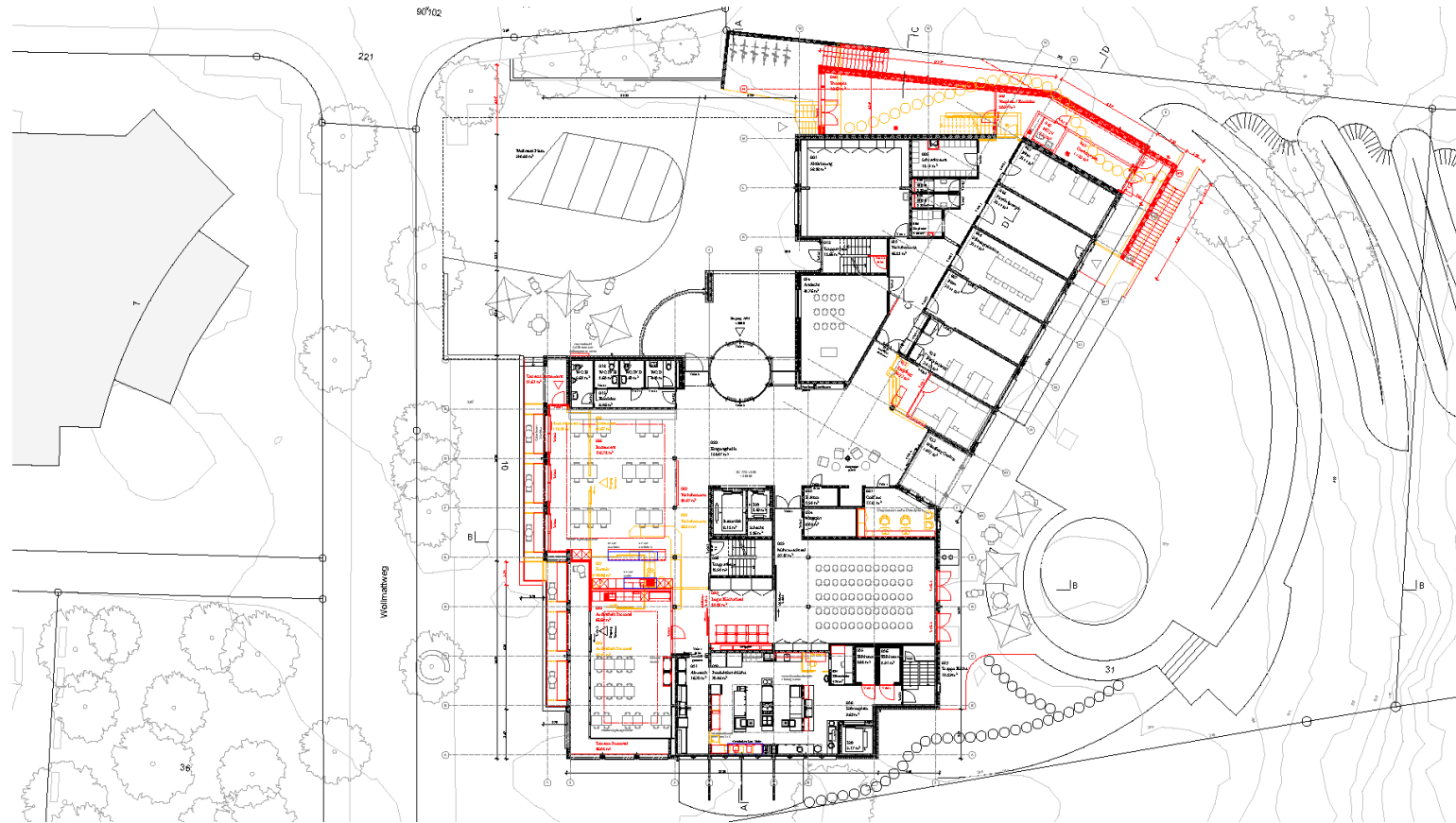
## 6. Bauprojekt Stand

### 3. Obergeschoss (Neubau)



## 6. Bauprojekt Stand

Pläne EG





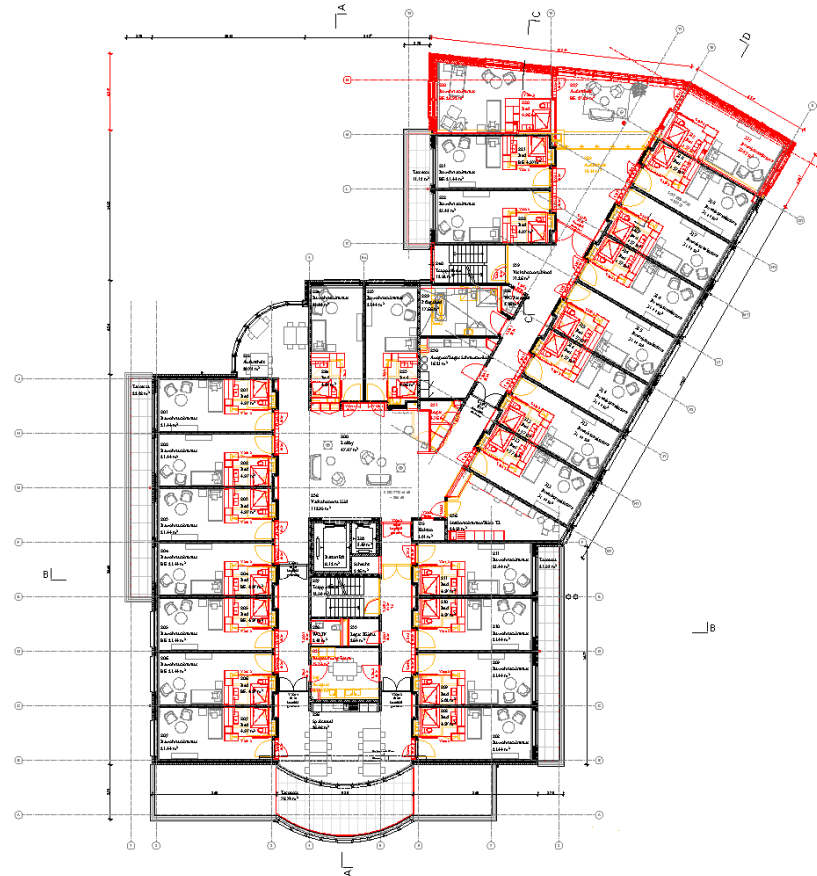
## 6. Bauprojekt Stand

Pläne 1.OG



## 6. Bauprojekt Stand

Pläne 2.OG



# 6. Bauprojekt Stand

Pläne 3.OG





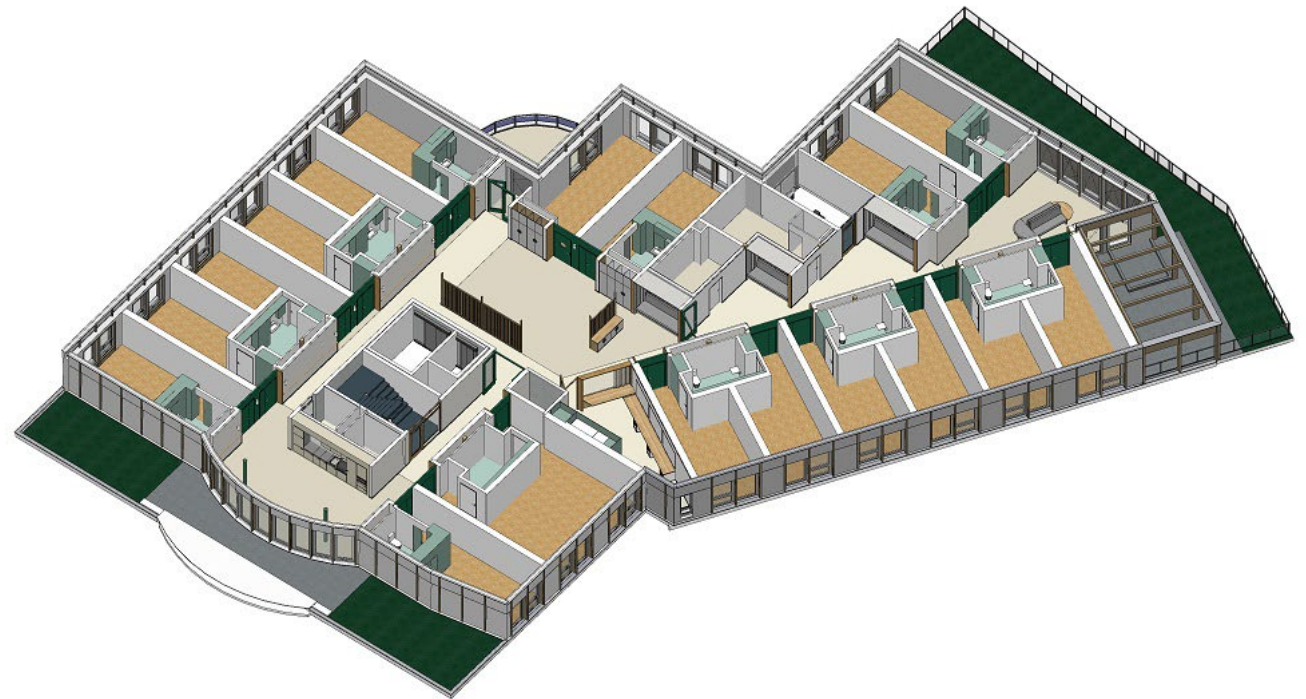
# 6. Bauprojekt Stand

Pläne UG



## 6. Bauprojekt Stand

3. OG Neu



## 5. Termine

Entscheidung Stiftungsrat das Projekt weiterzuverfolgen  
Eingabe Baubewilligung  
Beschaffung Mittel /Garantien Stiftergemeinden  
Projekt-Fundraising  
Baubewilligung  
Ausschreibungen  
Start Bauphase (15 Monate)  
Eröffnungsfest

09. 04. 2025  
spät. August 2025  
spät bis. Dezember 2025  
Mai 2025 - April 2027  
Spätherbst/Winter 2025/2026  
ab Spätherbst/Winter 2025/2026  
Herbst/Winter 2026/2027  
Frühling / Herbst 2028

## 9. Fragen?

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit