

EINLADUNG ZUR GEMEINDEVERSAMMLUNG

vom Mittwoch, 24.09.2025, 19:00 Uhr
im Treff12 an der Weidenstrasse 26 in Dornach

Der Gemeinderat lädt die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger herzlich zur nächsten Gemeindeversammlung ein. Wir freuen uns auf Ihre Teilnahme. Im Anschluss an die Versammlung wird ein Apéro offeriert.

Die wichtigsten Traktanden werden «Grundackerstrasse - Strassenerneuerung inkl. Strassenbeleuchtung und Werkleitungen», «Reservoir Grossacker-Obererli - Erneuerung und Vergrösserung Trink- und Löschwasserleitung» sowie «Stiftung Alters- und Pflegeheim Wollmatt: Darlehen und Garantie» sein.

Die Unterlagen zu den Traktanden können während den üblichen Öffnungszeiten auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Die GV-Unterlagen sind auch auf der Website der Gemeinde www.dornach.ch bzw. über den untenstehenden QR-Code abrufbar.

Das Protokoll der letzten Versammlung wird gemäss Gemeindeordnung während der Gemeindeversammlung aufliegen.

Mit freundlichen Grüßen

GEMEINDERAT DORNACH

Daniel Urech
Gemeindepräsident

Sarah-Maria Kaisser
Gemeindeschreiberin



GV-Unterlagen

TRAKTANDENLISTE

- 1 Grundackerstrasse - Strassenerneuerung inkl. Strassenbeleuchtung und Werkleitungen
- 2 Reservoir Grossacker-Obererli - Erneuerung und Vergrösserung Trink- und Löschwasserleitung
- 3 Stiftung Alters- und Pflegeheim Wollmatt: Darlehen und Garantie
- 4 Verschiedenes

Versammlung vom 24.09.2025

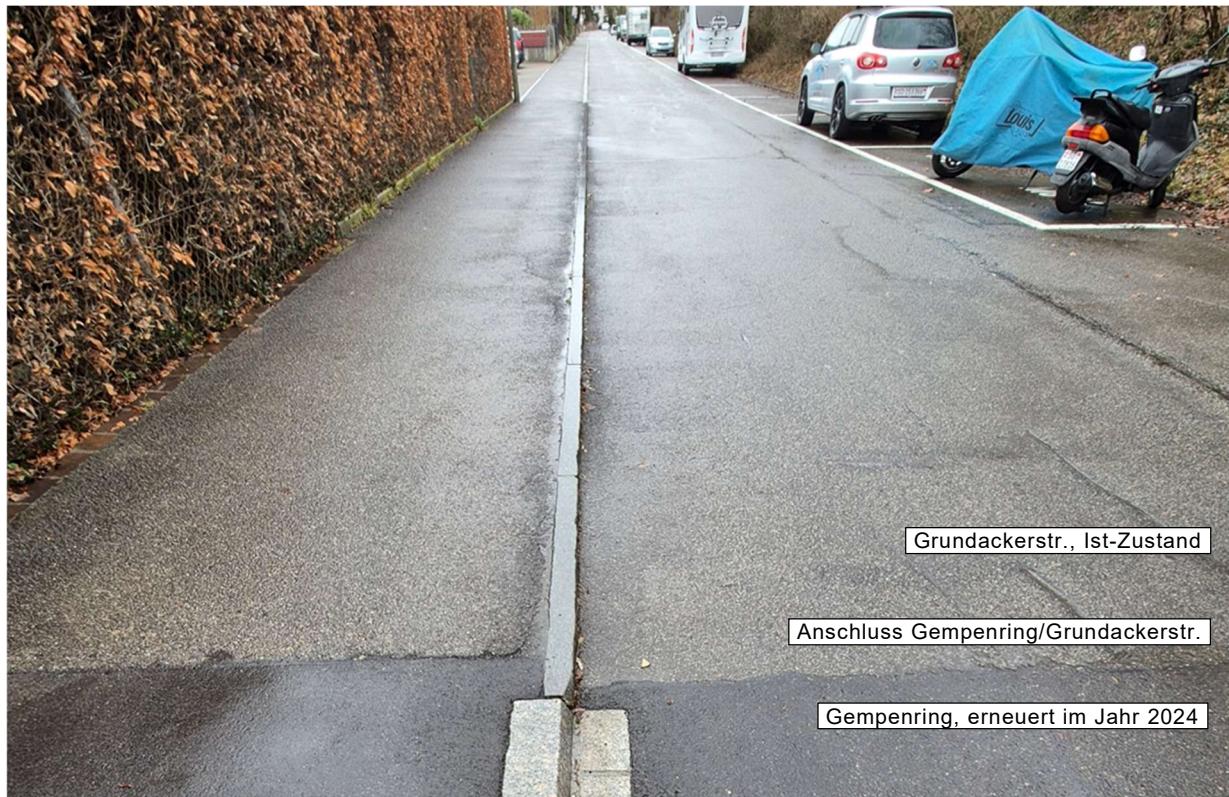
GRUNDACKERSTRASSE - STRASSENERNEUERUNG INKL. STRASSENBELEUCHTUNG UND WERKLEITUNGEN

EINLEITUNG

Die vermehrt vorkommenden Rohrleitungsbrüche (8 Stück zwischen 2015 und heute) zeigen auf, dass der Zustand der Guss-Wasserleitung in der Grundackerstrasse aus dem Jahr 1970 (DN100, westlicher Teil) und 1974 (DN 150, östlicher Teil) mangelhaft ist bzw. gemäss Zustandserhebung aus dem Jahr 2020 Sofortmassnahmen notwendig sind. Infolge der Rohrleitungsbrüche sind bereits strukturelle Schäden am Strassenkörper entstanden. Weitere Brüche sind nicht auszuschliessen.

Die Strassenzustandserhebung aus dem Jahr 2007 weist eine Zustandsklasse von 3.2 bis 4.4 auf, was einem kritischen bis schlechtem Zustand entspricht.

Die Mischwasserkanalisation weist gemäss TV-Aufnahmen vom März 2025 leichte bis mittlere Mängel auf und ist undicht.



BERICHTERSTATTUNG

Anfang Februar 2025 wurde der Firma Sutter Ingenieur- und Planungsbüro AG der Auftrag für die Erstellung des heute vorliegenden Vorprojekts erteilt. Folgende Arbeiten sollen ausgeführt werden:

Fahrbahn, Trottoir und Strassenentwässerung

Die Materialuntersuchungen vom März 2025 am bestehenden Belag weisen keine nennenswerten Schadstoffbelastungen auf. Hingegen weist das Fundationsmaterial im Fahrbahnbereich z.T. eine mittlere Schadstoffbelastung auf und muss, als Inert-Material entsorgt werden, sofern es ausgebaut wird. Die Fundationsschicht wird nur so weit als nötig erneuert. Trag- und Deckbelag werden komplett erneuert. Sämtliche Randabschlüsse bleiben, soweit möglich, bestehen und nur, wo notwendig, ersetzt und lose wieder einbetoniert. Sollte sich während den Bauarbeiten zeigen, dass der grösste Anteil der Stellplatten bzw. des Randabschlusses zwischen Fahrbahn und Trottoir nicht gut einbetoniert und lose ist, so wird der ganze Randabschluss neu mit Randsteinen Typ RN12 kombiniert mit Schalenstein Typ 12 gebaut (vgl. Anschluss Gempenring bzw. Foto auf Seite 1). Die Abdeckungen der Einlaufschächte werden alle durch Nivo-Abdeckungen ersetzt und die Schächte innen werden, so weit notwendig, instandgesetzt.

Trinkwasserleitung

Diese wird komplett erneuert inkl. Ersatz von vier Hydranten sowie Ersatz der Hausanschlussleitungen bis jeweils über die Parzellengrenzen inkl. Hausanschlusschieber. Es kann mit Subventionsbeiträgen der Solothurnischen Gebäudeversicherung (SGV) in der Höhe von ca. 18% der Baukosten gerechnet werden. Da die bestehende Leitung (Baujahr 1970/1974) die von der SGV festgelegte Betriebsdauer von 60 Jahren noch nicht erreicht hat, wird der Beitrag verhältnismässig reduziert.

Gemäss Generellem Wasserversorgungsplan (GWP) sind keine Massnahmen vorgesehen.

Kanalisation (Mischabwasser)

Die bestehenden leichten bis mittleren Mängel werden mittels Robotertechnik und Inliner instandgesetzt. Der GEP weist generell auf die Sanierung der Hausanschlüsse hin, deswegen sollten im Bauprojekt TV-Aufnahmen der privaten Hausanschlüsse durchgeführt werden. Allfällige Erneuerungsmassnahmen gehen zu Lasten der Eigentümer. Die Abdeckungen der Kontrollsäume werden alle durch Nivo-Abdeckungen ersetzt und die Schächte innen, soweit notwendig, instandgesetzt.

Gemäss Generellem Entwässerungsplan (GEP) sind keine Massnahmen vorgesehen.

Öffentliche Beleuchtung

Die bestehenden Betonkandelaber mit Huberleuchten werden durch Stahlkandelaber mit LED-Leuchten mit intelligenter Lichtsteuerung (Flex Light) inkl. Fundamente ersetzt. Die heutige Kabelführung der Primeo bleibt bestehen.

Kabelfernsehen (GGA, Saphir Group)

Die Saphir Group hat in der Grundackerstrasse keinen Ausbaubedarf angemeldet.

Weitere Werke (Swisscom, Gas, Strom)

Im vorliegenden Vorprojekt werden sämtliche Werke (Swisscom, IWB, Primeo) berücksichtigt. Der Ausbaubedarf der jeweiligen Werkeigentümer wurde im Rahmen des Vorprojekts abgeklärt: IWB und Swisscom haben Baubedarf angemeldet. Die Primeo hätte grundsätzlich auch Baubedarf, meldet diesen aber nicht an, da sie sich nicht an den Belagskosten beteiligen will. Auf Stufe Bauprojekt ist der Ausbaubedarf nochmals mit den einzelnen Werken rückzusprechen und ggf. zu aktualisieren.

Bau-, Werk- und Planungskommission (BWPK):

Das Projekt wurde am 10. Juli 2025 in der BWPK besprochen und zuhanden des Gemeinderats positiv verabschiedet.

Finanzkommission (FiKo):

Das Projekt wurde am 11. August 2025 der Finanzkommission zur finanziellen Prüfung vorgelegt und von dieser positiv beurteilt.

Umwelt-, Verkehrs- und Energiekommission (UVEK):

Das Projekt wurde einer Delegation der UVEK am 18. August 2025 vorgestellt. Mangels Beschlussfähigkeit konnten keine Beschlüsse gefasst werden. Die von der UVEK generell gewünschten Sickerflächen sind im Projekt bei sämtlichen Parkplätzen mit Rasengittersteinen vorgesehen (gleich wie im Gempenring).

Termin / Weiteres Vorgehen:

01. September 2025	Gemeinderatsbeschluss mit Überweisung an Gemeindeversammlung
24. September 2025	Gemeindeversammlung Beschluss Kreditvorlage
Oktober 2025	Ausschreibung und Vergabe der Ingenieurarbeiten (Projektierung Bauprojekt)
Okt./Nov. 2025	Lieferung Bauprojekt / GR-Beschluss
Nov./Dez. 2025	Submission / Vergabe Baumeister und Rohrbauer
Dez. 2025/Jan. 2026	Werkverträge / Baubeginn

Kostenschätzung ±20%

Gemeindestrassen, Kontonummer: 6150.5010.46

Vorprojekt (breits Ausgeführt):	CHF	10'000.00
Strassenbau inkl. Versickerungsflächen und Baumrabatten:	CHF	504'000.00
Öffentliche Beleuchtung:	CHF	45'000.00
Diverses/Unvorhergesehenes	CHF	110'000.00
Honorare/Baunebenkosten	CHF	100'000.00
MwSt. 8.1%:	CHF	61'479.00
Total Strassenbau inkl. öffentliche Beleuchtung:	CHF	830'479.00

Wasserversorgung, Kontonummer: 7101.5031.44

Rohrleitungsbau, Trinkwassererneuerung:	CHF	320'000.00
Diverses/Unvorhergesehenes	CHF	60'000.00
Honorare/Baunebenkosten	CHF	57'000.00
MwSt. 8.1%:	CHF	35'397.00
Total Spezialfinanzierung Wasser:	CHF	472'397.00

Abwasserbeseitigung, Kontonummer: 7201.5032.39

Kanalbauarbeiten:	CHF	70'000.00
Kanalhausanschlüsse:	CHF	30'000.00
Diverses/Unvorhergesehenes	CHF	20'000.00
Honorare/Baunebenkosten	CHF	18'000.00
MwSt. 8.1%:	CHF	11'178.00
Total Spezialfinanzierung Abwasser:	CHF	149'178.00
Gesamtkosten:	CHF	1'452'054.00

In den Gesamtkosten sind, in Abweichung zum technischen Bericht der Sutter AG, die Kosten für das vorliegende Vorprojekt (CHF 10'000.00) für die Kreditgenehmigung enthalten.

Der Gemeinderat verabschiedete die vorliegende Vorlage am 01.09.2025 einstimmig zuhanden der Gemeindeversammlung.

ANTRAG

- //: 1. Für die Strassenerneuerung Grundackerstrasse inkl. Strassenbeleuchtung und Sanierung/Erneuerung der Werkleitungen genehmigt die Gemeindeversammlung einen Bruttokredit in Höhe von CHF 1'452'000.00 zulasten der Investitionsrechnung. Dieser wird der Gemeinderechnung sowie den Spezialfinanzierungen Wasser und Abwasser belastet.
2. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Beilagen zur ergänzenden Information (online verfügbar respektive auf der Gemeindeverwaltung einsehbar):

- Technischer Bericht
- Situationsplan 1:200

Versammlung vom 24.09.2025

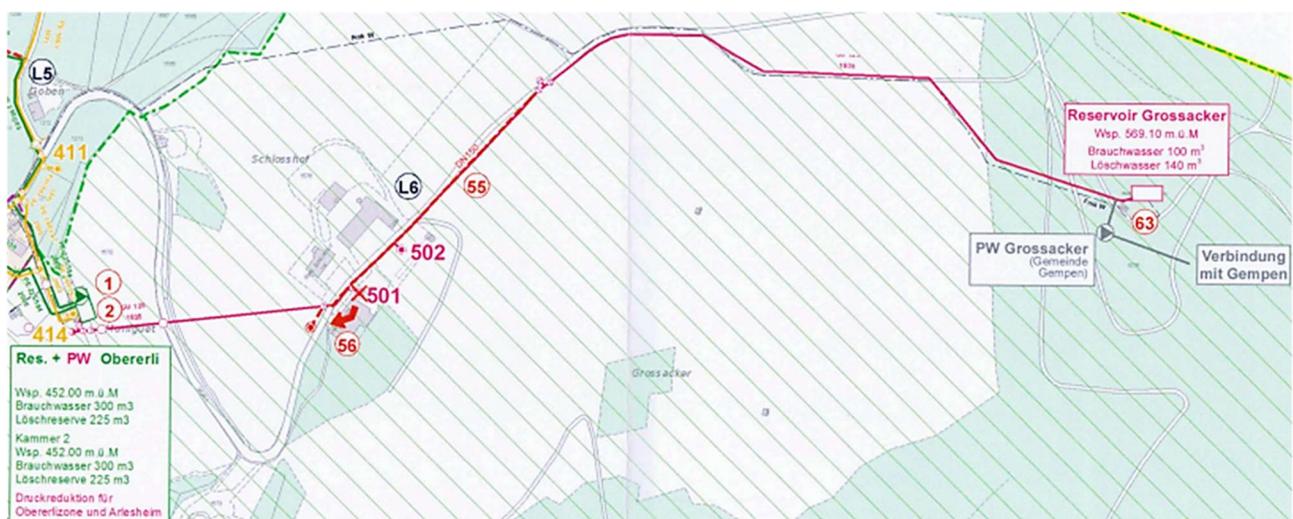
RESERVOIR GROSSACKER-OBERERLI: ERNEUERUNG UND VERGRÖSSERUNG TRINK- UND LÖSCHWASSER-LEITUNG

EINLEITUNG

Die diversen Leitungsbrüche, die Sicherstellung der Löschwasserversorgung, das Alter der Leitung, die Massnahmen der Generellen Wasserversorgungsplanung (GWP) Nr. 55/56 und der Zustand, welcher gemäss Erhebung aus dem Jahr 2020 Sofortmassnahmen empfiehlt, sind der Grund für die Notwendigkeit der Erneuerung der Pumpleitung.

Die ca. 990m lange Pumpleitung, Grauguss DN125, zwischen den Reservoirn Grossacker und Obererli stammt aus dem Jahre 1935. Ein ca. 95 m langer Abschnitt im Bereich des Schlosshofs wurde im Jahr 1998 durch eine duktile Graugussleitung DN125 ersetzt. Im GWP ist ein Ersatz dieser duktilen Gussleitung mit DN150 geplant (GWP-Massnahme 55). Die aus Brandschutzgründen angestrebte Kalibervergrösserung hat eine Anpassung der gesamten Leitung zur Folge. Weiter soll der Hydrant 501 im Bereich des Schlosshofs ebenfalls aus Brandschutzgründen verschoben werden (GWP-Massnahme 56).

GWP, Pumpleitung Reservoir Grossacker bis Obererli (heutige Linienführung):



Die GWP-Nr. 1 und 2 sind ausgeführt, die GWP-Nr. 63 ist unabhängig vom Leitungsbau und wird voraussichtlich im August/September 2025 ausgeführt.

Im Jahr 2019 wurde die Fa. Holinger AG aus Liestal beauftragt, eine Variantenstudie «Leitungsersatz und Hangsicherung» zu erstellen. In dieser Studie wurden nur der Leitungsbereich ab Reservoir Obererli bis Hydrant Nr. 501 beim Schlosshof und im speziellem die Hangsicherung berücksichtigt.

Im Jahr 2023 wurde die Fa. Holinger AG beauftragt, eine Variantenstudie «Leitungsersatz und Linienführung» zu erstellen, dies für die ganze Leitungslänge bzw. ab Reservoir Obererli bis Grossacker.

Im Jahr 2025 wurde die Fa. Holinger AG beauftragt, ein Vorprojekt «Leitungsersatz und Linienführung», gestützt auf die Variantenstudie aus dem Jahr 2023, zu erstellen. Hierbei wird anstelle der Hangsicherung eine entsprechende Grubensicherung vorgesehen. Ziel war es, die Machbarkeit des Leitungsersatzes nachzuwiesen und eine bestmögliche Linienführung in Verbindung mit optimalen Bauverfahren auszuarbeiten.

Für eine möglichst einfache Zugänglichkeit für Bauarbeiten und Unterhalt soll die Leitung grösstenteils, und wo sinnvoll, entlang der bestehenden Strassen und Wege, verlegt werden. Dies entspricht grösstenteils der heutigen Linienführung.

Da für den Leitungsersatz verschiedene Bauverfahren und Linienführungen möglich sind, wurden in der Variantenstudie sowie im Vorprojekt der Fa. Holinger AG die jeweiligen Vor- und Nachteile ermittelt und miteinander verglichen. Dabei wurden folgende Punkte bewertet:

- Erschliessung: Bauliche Erschliessung und Zugänglichkeit für Unterhalt der Leitung
- Aufwand: nötige Vorbereitungen und Verlegearbeiten (z.B. Leitungslänge)
- Risiko: Unvorhergesehenes, geologische Randbedingungen, möglicher Abbruch der Bauarbeiten
- Kosten: Baukosten, Hauptfaktoren sind Grabenarbeiten und Leitungsbau

Berücksichtigte Bauverfahren:

- Konventioneller Grabenbau (offener Graben)
- Fräswerfahren kombiniert mit konventionellem Graben (offener Graben)
- Grabenloser Ersatz (Berstlining und Spülbohrverfahren)

Berücksichtigte Linienführungen:

- Eins-zu-eins-Ersatz (analog bestehender Linienführung)
- Ab Reservoir Obererli bis Schlosshof entlang der Strasse, danach Eins-zu-eins-Ersatz
- Ab Reservoir Obererli Eins-zu-eins-Ersatz und ab Schlosshof bis Reservoir Grossacker entlang der Swisscom Leitung querfeldein
- Ab Reservoir Obererli Eins-zu-eins-Ersatz bis kurz vor der Waldgrenze und bis Reservoir Grossacker entlang der bestehenden Strassen und Wege

BERICHTERSTATTUNG

Der grösste Teil des heutigen Leitungsverlaufs liegt in der Landwirtschaftszone. In steilerem Gelände besteht teils Erosionsgefahr. In diesem Bereich ist bei Starkregen mit Oberflächenabfluss zu rechnen, was bei der Grabensicherungen zu beachten ist. Oberhalb des Schlosshofs bis zur Waldgrenze sind die Landwirtschaftsflächen als Fruchtfolgeflächen ausgewiesen. Es ist zwingend ein Gesuch für die Beanspruchung der Fruchtfolgeflächen beim Amt für Raumplanung des Kantons Solothurn zu stellen. Der obere Teil des Leitungsabschnittes liegt im Wald. Für Arbeiten mit schweren Maschinen im Kulturland sind Vorkehrungen zu treffen, damit der Boden nicht verdichtet wird. Es muss voraussichtlich ein Bodenschutzkonzept erstellt und eine bodenkundliche Baubegleitung beauftragt werden. Für Rodungen ist zwingend eine Bewilligung einzuholen und ab einer Fläche von 5'000m² muss diese vom Bundesamt für Umwelt (BAFU) bewilligt werden. Der Untergrund im Bereich der Leitung weist gemäss Geoportal keine nennenswerten Belastungen auf. Der Bereich des Schlosshofs ist als ausgedehntes Siedlungsgebiet aufgeführt, der Wiedereinbau von abgetragenem Boden ist hier zu prüfen aufgrund allfälliger Belastung durch Dünge-/Pflanzenschutzmittel.

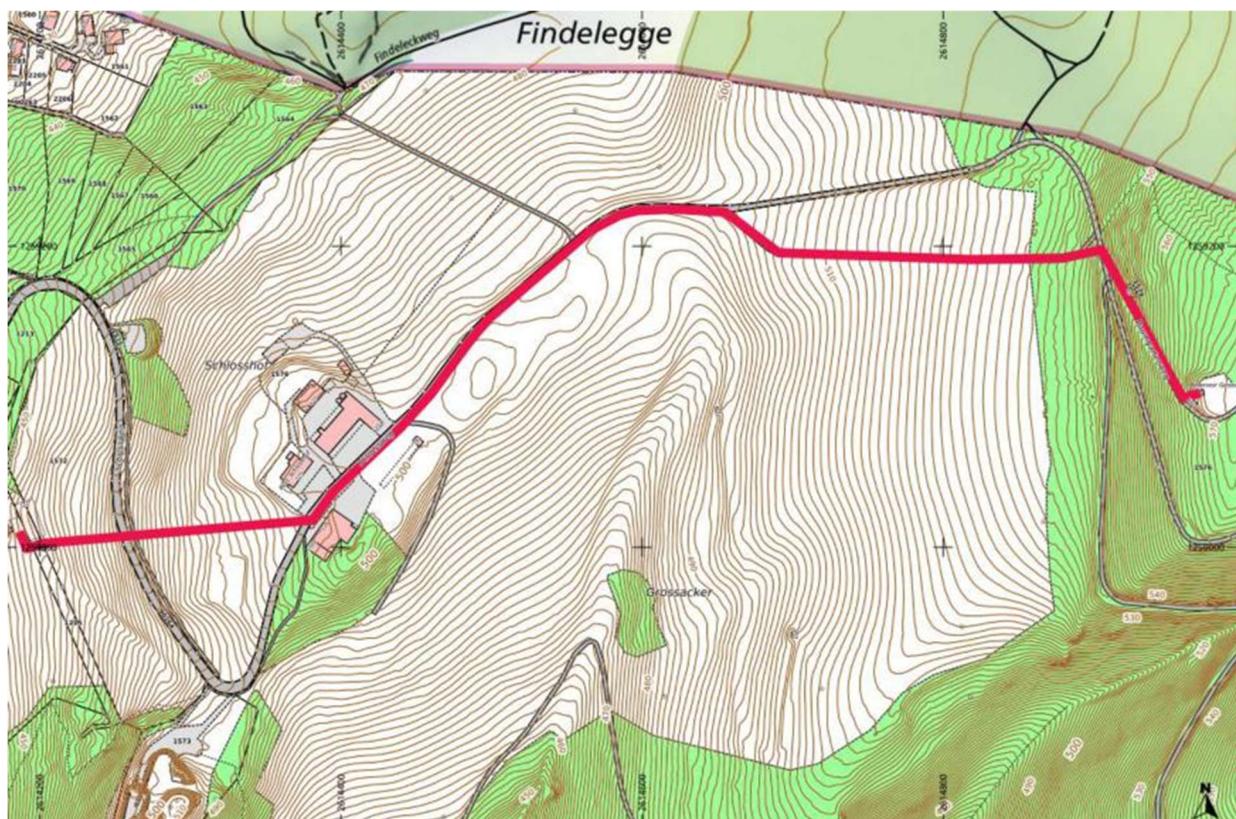
In der Studie aus dem Jahr 2023 wird empfohlen, die Leitung im offenen Graben zu ersetzen und die bestehende Linienführung eins zu eins beizubehalten. Mit diesem Vorschlag sind sowohl die einfache Zugänglichkeit sowie der Rückbau der alten Leitung erfüllt.

Das Grabenfräsen wird nicht empfohlen, da dieses Bauverfahren nur rentiert, wenn mehr als die Hälfte der alten Leitung im Boden verbleibt.

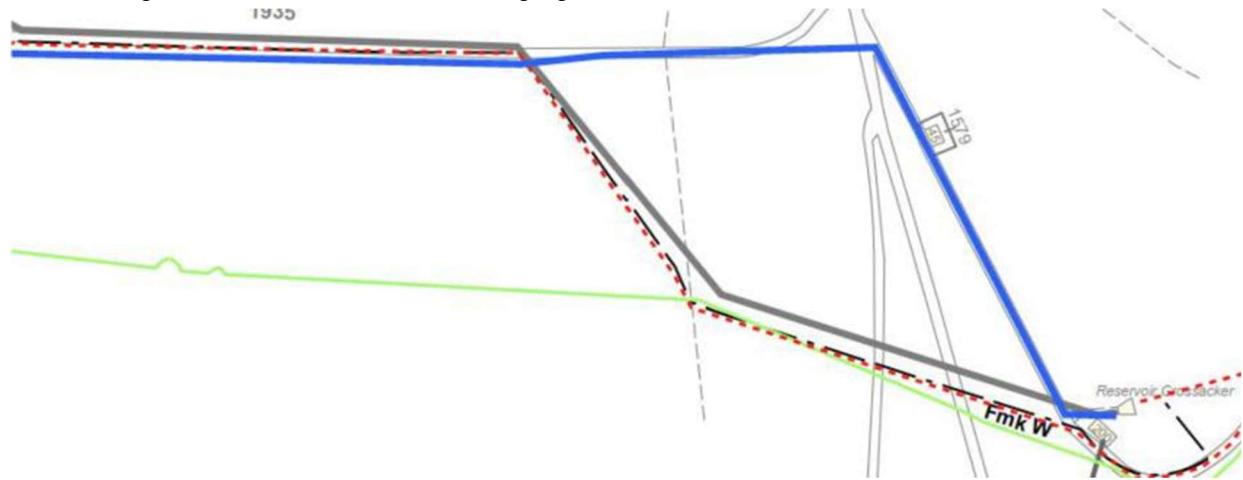
Der grabenlose Ersatz wird ebenfalls nicht empfohlen, da die Risiken (unvorhergesehene Schwierigkeiten/Hindernisse) zu hoch sind.

Nach diversen Projektbesprechungen lieferte die Holinger AG per Ende Juni 2025 das heute vorliegende Vorprojekt. Gemäss diesem bietet sich das Fräsenverfahren kombiniert mit dem konventionellen Graben an, aber nur unter der Voraussetzung, dass die bestehende Leitung nicht verfüllt oder rückgebaut wird bzw. im Boden bleibt (Altlast, kann aber evtl. als Schutzrohr wiederverwendet werden). Dieses Verfahren hat den Vorteil, dass die bestehende Leitung bis zum Fertigbau der neuen Leitung in Betrieb bleiben kann und somit das Verlegen von provisorischen Leitungen gespart wird. Ein kurzer Unterbruch der Wasserlieferung wird beim Umhängen bzw. Umschluss bei den Reservoirs, der Hausanschlüsse und der Hydranten stattfinden.

Empfohlene neue Linienführung gemäss Vorprojekt:



Abweichung zur bestehenden Linienführung / grau = bestehend, blau = neu:



Von der Solothurnischen Gebäudeversicherung sind Subventionen in der Höhe von ca. 18% der effektiven Baukosten (Schlussrechnungen) zu erwarten.

Im Vorprojekt wurden die Kosten $\pm 20\%$ für die vorgeschlagene Bauverfahrensvarianten geschätzt. Sie stellen sich wie folgt zusammen (Total inkl. MwSt., Honorare und Unvorhergesehenes):

- Variante gefräster Graben: CHF 1'470'000.00 (Risiko, best. Leitungen + z.B. fehlende konv. Gräben im Bereich Schlosshof)
- Variante konventioneller Graben: CHF 1'870'000.00 (höchste Kosten)
- Variante konventioneller + gefräster Graben: CHF 1'480'000.00 (empfohlene Variante)

Kontonummer: Wasserversorgung, 7101.5031.43

Betrag: 1'480'000.00

Details zu den geschätzten Kosten sind im technischen Bericht dargestellt.

Zum weiteren Vorgehen:

01. September 2025	Gemeinderatsbeschluss mit Überweisung an Gemeindeversammlung
24. September 2025	Beschluss durch Gemeindeversammlung
Oktober 2025	Ausschreibung und Vergabe der Ingenieurarbeiten (Projektierung Bauprojekt)
Okt./Nov. 2025	Lieferung Bauprojekt / GR-Beschluss
Nov./Dez. 2025	Submission/Vergabe Baumeister / Rohrbauer
Dez. 2025/Jan. 2026	Werkverträge / Baubeginn

Das Projekt wurde am 10. Juli 2025 in der BWPK besprochen und positiv zuhanden des Gemeinderats verabschiedet.

Am 11. August 2025 wurde das Projekt der Finanzkommission zur finanziellen Prüfung vorgelegt. Die Kommission beurteilte es positiv und verabschiedete es zuhanden des Gemeinderats.

Der Gemeinderat verabschiedete die vorliegende Vorlage am 01.09.2025 einstimmig zuhanden der Gemeindeversammlung.

ANTRAG

- //: 1. Für die Erneuerung und Vergrösserung der Trink- und Löschwasserleitung bzw. der Zuleitung Reservoir Grossacker bis Obererli und das Umsetzen des Hydranten genehmigt die Gemeindeversammlung einen Bruttokredit in Höhe von CHF 1'480'000.00 zulasten der Investitionsrechnung. Dieser wird der Spezialfinanzierung Wasser belastet.
2. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Beilagen zur ergänzenden Information (online verfügbar respektive auf der Gemeindeverwaltung einsehbar):

- Variantenstudien vom 29.11.2019
- Variantenstudien vom 6.7.2023
- Vorprojekt; Technischer Bericht vom 23.6.2025
- Situationsplan 1:2'500
- Längenprofil 1:2'500

STIFTUNG ALTERS- UND PFLEGEHEIM WOLLMATT: DARLEHEN UND GARANTIE

EINLEITUNG

Das Alters- und Pflegeheim Wollmatt wurde vor 34 Jahren geplant und gebaut. Das Grundkonzept ist bis auf die 2er Zimmer immer noch zeitgemäß und flexibel. Nun steht eine Erneuerung der elektrischen und sanitären Anlagen sowie eine betriebliche Optimierung der Abläufe bevor. Die zu kleinen Zweierzimmer werden gemäss den heutigen Anforderungen umgebaut. Die Bausubstanz des Gebäudes ist gut, somit kann auf einen Abbruch und Neubau verzichtet werden. Die logistische und bauliche Situation in der Aussenwohngruppe Steinmatt ist allerdings unbefriedigend. Sie kann durch eine Aufstockung des Stammhauses mit einem zusätzlichen Geschoss gelöst werden. Mit dieser Massnahme wird die Aussenwohngruppe im Apfelsee aufgehoben, alles befindet sich am gleichen Ort, wodurch Synergien sinnvoll und effizient genutzt werden können.

Nach dem Prüfen von verschiedenen Varianten und Optionen hat der Stiftungsrat am 09.04.2025 einstimmig beschlossen, das Projekt weiterzuverfolgen und das bestehende Gebäude zu sanieren, zu modernisieren und die Aussenwohngruppe im 3. Stock in das Stammhaus zu integrieren. Es findet keine «Luxussanierung» statt.

Für die Umsetzung dieses Projekts benötigt die Stiftung Alters- und Pflegeheim Wollmatt einen Renovationskredit von rund CHF 20.5 Mio. In Zusammenarbeit mit dem Finanzinstitut hat sich der Stiftungsrat für folgende Aufteilung des Kredites entschieden:

- Stiftung: CHF 2.5 Mio.
- Kreditgeber: CHF 18 Mio., abgesichert mit Darlehnsbeiträgen und/oder Garantien der Stiftergemeinden in der Grössenordnung von CHF 4.5 Mio.

In Zuge dessen beantragt die Stiftung des Alters- und Pflegeheims Wollmatt bei der Gemeinde Dornach einen Renovationsbeitrag. Dieser ist aufgeteilt in CHF 1 Mio. in Form eines Darlehens sowie die Übernahme einer Garantie in Höhe von CHF 2 Mio.

BERICHTERSTATTUNG

Für die Finanzierung des Projekts gibt es zwei mögliche Varianten. Beide Varianten beziehen die finanziellen Mittel der Gemeinde Dornach gleichermaßen mit ein: Darlehen in der Höhe von CHF 1 Mio., Garantie in der Höhe von CHF 2 Mio. Die anderen Stiftergemeinden geben je nach Variante ein Darlehen oder eine Garantie.

Variante 1:

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

Eigenkapital Variante Darlehen + Garantie Dornach	Eigenmittel	Garantien
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	
Total	5'425'000.00	2'000'000.00

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

Variante 2:

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

Eigenkapital mit Variante Darlehen Dornach + Garantien Stiftergemeinden	Eigenmittel	Garantien
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
Total	4'500'000.00	3'850'000.00

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	

Die Gemeinde Dornach würde der Stiftung des Alters- und Pflegeheims Wollmatt ein Darlehen zu denselben Konditionen gewähren, zu denen das Fremdkapital aufgenommen wird, insbesondere zum gleichen Zinssatz. Die Gemeinde wird somit finanziell nicht belastet.

Die Übernahme der Garantie ist eine Voraussetzung für die Vergabe des Renovierungskredites durch die Bank und somit entscheidend für die Realisierung des Vorhabens. Die Garantie dient ausschliesslich dem Zweck, die benötigten Mittel für die bevorstehende Renovierung und Erneuerung der Wollmatt bei der finanzierenden Bank abzusichern.

Die Gewährung einer Garantie gilt als Eventualverpflichtung, welche bei Eintreten von bestimmten Voraussetzungen eine Verpflichtung des Gemeinwesens zugunsten Dritter ergeben kann. Sie ist im Anhang der Jahresrechnung aufzuführen («Gewährleistungsspiegel»).

Der Baustart soll im Herbst/Winter 2026/2027 erfolgen und dauert planmässig rund 15 Monate. Das Eröffnungsfest soll demnach ca. Mitte 2028 stattfinden. Ab dem Jahr 2029 kann somit mit dem Beginn der Amortisation gerechnet werden.

Durch die Sanierung, inkl. Integration der Aussenwohngruppe in das Stammhaus, fallen langfristig unter anderem Mietkosten von jährlich CHF 100'000.00 für die derzeitige Aussenwohngruppe weg. Die eingesparten Mittel werden für die Rückzahlung der Schulden eingesetzt. Vor der Amortisation des Bankkredites zahlt die Stiftung zuerst die durch die Stiftergemeinden eingebrachten Darlehen (direkt) und Garantien (indirekt) ab.

Für die Umsetzung des geplanten Projekts ist eine Beteiligung aller Stiftergemeinden wünschenswert und stellt ein Bekenntnis zur Institution sowie zum Standort des APH Wollmatt dar.

Sollte sich Dornach als Standortgemeinde gegen die vorgesehene Beteilung entscheiden, müsste das Projekt komplett überarbeitet, redimensioniert und um Jahre verschoben werden.

Die Dringlichkeit des Projekts ergibt sich auch aus der Rückmeldung der Aufsichtsbehörde, welche neue Doppelzimmer nur mit der Grösse gemäss den Qualivista-Vorgaben (24 m^2) zulassen will. Diese Vorgabe wird derzeit nicht eingehalten. Dazu kommt die Einschätzung, dass die Doppelzimmer in ihrer heutigen Ausgestaltung den Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner nicht mehr entsprechen. Sie sollen daher in Einzelzimmer umgewandelt werden und es sollen einige wenige neue, grössere Doppelzimmer geschaffen werden. Ein Verzicht auf die Doppelzimmer als Option wurde ebenfalls geprüft, würde aber bedeuten, dass das APH Wollmatt deutlich weniger Einnahmen hätte und damit bei unwesentlich geringeren Kosten ein massives, strukturelles Defizit ausweisen würde.

Das Projekt wurde in den vergangenen 4 Jahren mehrfach überprüft und angepasst. Diverse Optionen, wie z.B. anstelle einer Aufstockung einen Pavillon im Garten zu bauen oder ein kompletter Abbruch und Neubau des Gebäudes, wurden eingehend diskutiert und geprüft, aber aufgrund der erheblichen Mehrkosten verworfen.

Der Stiftungsrat ist der Meinung, dass mit dem vorliegenden Projekt ein attraktives, modernes und zeitgemäßes Pflegen und Wohnen im Alter ermöglicht und trotzdem der Charme und die familiäre Atmosphäre beibehalten werden.

Die Finanzkommission empfahl dem Gemeinderat die Rückstellung bzw. Rückweisung des Antrags. Einerseits, damit die anderen Stiftergemeinden im Verhältnis zu ihren Anteilen eingebunden werden, und andererseits damit geklärt werden kann, wie hoch die Dringlichkeit ist. Zudem sei gefragt worden, ob nicht eher ein Aus- als ein Umbau angedacht werden müsste.

Der Gemeinderat verabschiedete die vorliegende Vorlage am 01.09.2025 einstimmig zuhanden der Gemeindeversammlung.

ANTRAG

- ://: 1. Die Gemeindeversammlung beschliesst, der Stiftung Alters- und Pflegeheim Wollmatt ein Darlehen in der Höhe von CHF 1 Mio. zu den gleichen Konditionen, wie das Darlehen von der Bank, zu gewähren.
2. Die Gemeindeversammlung beschliesst, der Stiftung Alters- und Pflegeheim Wollmatt eine Garantie in der Höhe von CHF 2 Mio. zu gewähren.

Beilage zur Beschlussfassung:

- Antrag für einen Renovationsbeitrag und eine Garantie für die Renovierung des APH Wollmatt

Beilage zur ergänzenden Information (online verfügbar respektive auf der Gemeindeverwaltung einsehbar):

- Präsentation gegenüber den Stiftergemeinden

EINGEGANGEN
14. April 2025
Zentrale Dienste

Gemeinde Dornach
z.Hd. Daniel Urech, Gemeindepräsident
Hauptstrasse 33
4143 Dornach

Dornach, 10.04.2025

Betreff: Antrag für einen Renovationsbeitrag und eine Garantie für die Renovierung des Alters- und Pflegeheims Wollmatt

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident, lieber Daniel,

Im Zuge des Projektes für die Renovation der Wollmatt und der Integration der Aussenstelle Steinmatt an den Standort der Wollmatt benötigt die Stiftung Alters- und Pflegeheim Wollmatt Dornach einen Renovationskredit von 20.5 Mio. In Zusammenarbeit mit dem Finanzinstitut und den Möglichkeiten des Betriebes und der Stiftung haben wir folgende Aufteilung des Kredites gewählt.

Stiftung: CHF 2'500'000, Finanzinstitut: 18'000'000 abgesichert mit Renovationsbeiträgen und oder Garantien der Stiftergemeinden in der Grössenordnung von CHF 4'500'000.

Aus obigem Grund beantragen wir im Namen der Stiftung des Alters- und Pflegeheims Wollmatt in Dornach einen Renovationsbeitrag über 1'000'000.00 sowie die Übernahme einer Garantie in Höhe von CHF 2'000'000 durch die Standortgemeinde Dornach. Diese Garantie dient ausschließlich dem Zweck, die benötigten Mittel für die bevorstehende Renovierung und Erneuerung der Wollmatt bei der finanziierenden Bank abzusichern.

Die Übernahme dieser Garantie ist eine Voraussetzung für die Vergabe des Renovierungskredites durch die Bank und ist entscheidend für die Realisierung unseres Vorhabens, das der Verbesserung der Lebensqualität unserer heutigen und auch künftigen BewohnerInnen dient.

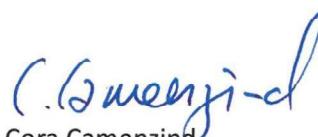
Wir wären Ihnen sehr dankbar, wenn Sie unserem Antrag stattgeben könnten, um die notwendigen Schritte zur Finanzierung der Renovierung einleiten zu können.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen,



Bruno Planer
Präsident Stiftung Wollmatt



Cora Camenzind
Vize-Präsidentin Stiftung Wollmatt