



GEMEINDE WALD AR

Edikt für die Abstimmung vom 28. September 2025

Der Gemeinderat beantragt für die Gemeindeverwaltung den Erwerb von zwei Stockwerkeinheiten mit fünf Parkplätzen in der Überbauung Allee Wald AR zu tätigen. Die Postadresse lautet: Allee 735. Die Kosten belaufen sich auf einen Gesamtbetrag von CHF 1'500'000. Diese setzen sich zusammen aus CHF 1'350'000 für zwei Stockwerkeinheiten inkl. zwei Kellerräumen, zwei Tiefgarage-Parkplätzen und drei Aussenparkplätzen plus CHF 150'000 für Sonderausbauten und Einrichtung für die Verwaltung.

Inhalt:

	Seite
1. Ausgangslage	2
2. Abwägungen	2
3. Grundriss der Wohnungen Allee, Wohnungen A 11 und A 12	5
4. Fragen und Antworten	5
5. Kosten, Auswirkungen auf Jahresrechnung, Liquidität und Steuerentwicklung	7
6. Auswirkungen bei einer Ablehnung der Vorlage	8
7. Ablehnende Stimmen	8
8. Antrag des Gemeinderates	8
9. Abstimmungsfrage	8

1. Ausgangslage

Baulicher Zustand des Gemeindehauses

Der schlechte bauliche Zustand des Gemeindehauses ist ein bekanntes Thema im Gemeinderat und in der Gemeinde. Der Zugang ist nicht behindertengerecht, das Haus ist ringhörig. Die Einrichtung wurde wo nötig ergänzt, wo immer möglich auf dem Secondhand-Markt. Standards der Richtlinien des Arbeitsinspektorats oder der Feuersicherheit sind deutlich nicht erfüllt. Die gebäudetechnischen Installationen sind in einem schlechten Zustand. Der Unterhalt wurde über die letzten Jahre vernachlässigt, die Ölheizung ist über 25 Jahre alt und die Gebäudehülle erfüllt heutige Standards bei weitem nicht. Das Gebäude gibt innen wie aussen ein vernachlässigtes Bild, das nicht kompatibel ist mit der Funktion und Position einer Gemeindeverwaltung. Es besteht ein dringender Handlungsbedarf.

Erste Informationen zum vorliegenden Geschäft erfolgten an der öffentlichen Versammlung vom 6. März 2025, und in der WANZE Nr. 13 vom 26. Juni 2025 wurde über den Beschluss des Gemeinderats zu Gunsten des Kaufs von Stockwerkeinheiten berichtet.

Ehemaliges Projekt GENS – Projekt für ein Gemeindezentrum

In den Jahren 2013 bis 2015 plante der Gemeinderat den Bau eines Gemeindezentrums am Standort des SPAR-Gebäudes und des Gemeindehauses. Dafür genehmigte die Bevölkerung am 24. November 2013 einen Projektierungskredit. Auszug aus dem damaligen Edikt:

Der Gemeinderat beantragt Ihnen folgendes:

- *Der Projektierungskredit für die Ausarbeitung eines Bauprojektes und eines detaillierten Kostenvoranschlags von Fr. 370'000 inkl. 8% MWST sei zu genehmigen.*
- *Mit der Genehmigung des Projektierungskredites wird der Gemeinderat ermächtigt, mit den Planern im Rahmen des vorgesehenen Budgets Verträge für die Planung bis zum detaillierten Kostenvoranschlag abzuschliessen.*

Der Antrag wurde mit 218 Ja und 204 Nein angenommen.

Daraufhin wurde die Planung in Angriff genommen und ein Projekt, das ein neues Ladenlokal, Räume für die Gemeindeverwaltung sowie Wohnungen beinhaltete, in den Bewilligungsprozess gebracht.

Die Genehmigung des Baugesuchs scheiterte an Einsprechern, die den Entscheid bis ans Obergericht weitergezogen hatten. Die Einsprachen wurden gutgeheissen und das Projekt als nicht reglementsconform, resp. als nicht bewilligungsfähig beurteilt.

Gemäss der Rechnung der Gemeinde wurden bis am 31.12.2017 für das Projekt CHF 341'205.65 ausgegeben. Die Restmittel betragen dazumal CHF 59'250.80. An der Sitzung vom 18.

Dezember 2017 hat der Gemeinderat den Projektierungskredit abgeschrieben. Damit wurde das Projekt auch buchhalterisch beendet.

Aktuelle Perspektiven

Aus Sicht des Gemeinderats bestehen zwei Möglichkeiten, den Raumbedarf für die Gemeindekanzlei adäquat abzudecken. Der Gemeinderat erachtet es als nicht zielführend, auch in Hinblick der Gestaltung des Dorfzentrums, das Gemeindehaus zu sanieren. Aktuell ist das im Besitz der Gemeinde befindliche Pfarrhaus nicht bewohnt und im Quartier Allee wird eine Überbauung mit Wohnungen erstellt. Damit bestehen zwei Möglichkeiten, für die Gemeindekanzlei neue Räume zu beschaffen. Die beiden Optionen, Pfarrhaus umzubauen und Stockwerkeinheiten in der Überbauung Allee zu kaufen, wurden anhand verschiedener Kriterien geprüft und bewertet. Es ist für Wald eine einmalige Chance, dass für einen neuen Standort der Gemeindekanzlei zwei Lösungsoptionen vorliegen.

Nach eingehender Prüfung und engagierten Diskussionen kam der Gemeinderat zur Überzeugung, dass der Kauf von zwei Stockwerkeinheiten in der Überbauung Allee für Wald die richtige und tragbare Lösung ist und diese jetzt, wo sich diese Möglichkeit bietet, genutzt werden sollte.

2. Abwägungen

Ursprünglich standen drei Optionen zur Diskussion. Dies waren der Bau eines Neubaus auf der gemeindeeigenen Parzelle 712 hinter der Kirche, der Umbau des Pfarrhauses, welches in Gemeindebesitz ist, oder der Erwerb von Stockwerkeigentum in der Überbauung Allee. Die Option eines Neubaus hinter der Kirche wurde aus finanziellen und terminlichen Gründen schon früh aufgegeben. Die Optionen eines Umbaus des Pfarrhauses und der Erwerb von Stockwerkeinheiten in der Überbauung Allee wurden intensiv weiterbearbeitet.

Dafür wurden fundierte Abklärungen und Planungen durchgeführt. Für die Projektstudien und Kostenschätzungen Pfarrhaus wurde ein Auftrag an Ueli Sonderegger, dipl. Architekt ETH/SIA, Heiden erteilt. Für die Option Allee erstellte TECTI AG, Teufen AR, die Pläne und Berechnungen. Alle Unterlagen wurden dem regionalen Feuerschauer, der Assekuranz sowie dem Arbeitsinspektorat zur Prüfung vorgelegt. Die Pläne für das Pfarrhaus wurden zusätzlich mit der Denkmalpflege besprochen.

Die wichtigsten Erkenntnisse:

	Stockwerkeinheiten Allee	Pfarrhaus
Feuersicherheit	In dem Neubau sind die notwendigen Standards weitgehend erfüllt. Was noch fehlt kann nachgerüstet werden.	Für die Umnutzung des Wohnhauses in ein Bürogebäude müssen hohe Standards erfüllt sein; diese im Pfarrhaus zu verwirklichen ist aufwändig und kostenintensiv.
Arbeitsinspektorat	Ein besonderes Augenmerk wurde auf die Akustik und die Toiletten gelegt. Diese Anforderungen werden erfüllt und sind im vorliegenden Kostenrahmen enthalten.	Für eine Planung, die diese Mängel aufnimmt, braucht es zusätzliche Planungsarbeit, um die entstehenden Mehrkosten berechnen zu können.
Denkmalpflege	Nicht relevant.	Das Projekt und die Nutzung des schönen und geschützten Gebäudes für die Gemeinde und die vorliegenden Pläne wurden positiv bewertet.
Behindertengerechter Ausbau	Die Stockwerkeinheiten sind über einen Lift erschlossen und auf einer Etage. Hilfestellungen für Sehbehinderte werden abgeklärt.	Der Einbau eines Lifts, allenfalls eines Aussenlifts, ist möglich. Die Schwellen im Gebäude bleiben bestehen, können aber mit Mehraufwand ausgeglichen werden.
Planungssicherheit	Sowohl die Kostenberechnung als auch der Terminplan haben eine bestmögliche Genauigkeit und Verlässlichkeit.	Ein Altbau kann im Verlauf des Umbaus neue Herausforderungen stellen, die zu Kostensteigerungen

		und zeitlichen Verzögerungen führen können.
Parkplätze	Vorgesehen sind 2 Tiefgarage-Parkplätze und 3 Aussenparkplätze; zusätzlich gibt es Besucherparkplätze. Der Fussweg vom Dorf her dauert auf dem Trottoir 3 – 4 Min.	Es ist möglich, 2 bis 3 Parkplätze zu erstellen; innert 3 – 4 Minuten sind das Trottoir hinauf weitere im Dorf zu finden. Der Rückweg zum Dorf geht aufwärts.
Erreichbarkeit mit öffentlichem Verkehr	Das Gebäude liegt zwischen den Postautohaltestellen Dorf und Hopsbermoos, ohne Steigung oder Gefälle.	Das Gebäude liegt zwischen den Postautohaltestellen Dorf und Unterdorf. Die Strasse hat in diesem Bereich Gefälle resp. eine Steigung.
Einrichtung	Das Mobiliar muss weitgehend neu beschafft werden.	Das Mobiliar muss weitgehend neu beschafft werden.
Vision	Sollte später ein Dorfzentrum entstehen, ist der Verkauf der Stockwerkeinheiten möglich und es bleibt die Möglichkeit eines Umzugs zurück ins Dorfzentrum gewahrt. Die Grundinstallationen, um Wohnraum zu schaffen, sind vorhanden.	Ein Umzug ins Dorf ist unwahrscheinlich, auch wenn ein entsprechendes Angebot entstehen würde. Für mögliche künftige Nutzungen würde ein weiterer aufwendiger Rück- und Umbau notwendig.
Kosten	Gesamtbetrag CHF 1'500'000 (CHF 1'350'000 für 2 Stockwerkeinheiten inkl. 2 Kellerräumen, 2 Tiefgarage-Parkplätzen und 3 Aussenparkplätzen plus CHF 150'000 für Sonderausbauten und Einrichtung).	Eine erste Planung auf Stufe Machbarkeit/Vorprojekt errechnet Kosten von CHF 1'980'000 (CHF 1'480'000 für Umbau mit Lift, CHF 500'000 geschätzte Mehrkosten für die Sicherstellung der Anforderungen Arbeitsinspektorat, Feuerschutz und für Einrichtung).

Mögliche Szenarien bei einer Gemeindefusion?

- Bei einer Fusion bestünde die Möglichkeit, dass ein Amt in Wald eingerichtet wird. Mit einem zeitgemässen Raumangebot sind die Chancen gegeben, Arbeitsplätze und ein Dienstleistungsangebot in Wald zu halten oder aufbauen zu können.
- Wenn die Gemeindefusionen stattfinden und die Verwaltung in Wald weniger Platz braucht, können die Einheiten verkauft werden. Eine Umnutzung als Wohnraum ist möglich; alle Anschlüsse für Küche, Bad usw. sind vorhanden.
- Zum Verkauf würde sich die hellere, talseitige Stockwerkeinheit anbieten.

Was geschieht mit den Parzellen 37 (Gemeindehaus) und 36 (SPAR-Gebäude)?

- Es soll nicht wesentlich investiert werden müssen. Eine Verwertung im Rahmen einer Zentrumsüberbauung bleibt möglich.
- Eine Zwischennutzung für die Schule ist eine Option, zum Beispiel Musikunterricht, Mittagsbetreuung.
- Der Neubau des SPAR-Ladens verzögert sich. Auf die laufenden Verfahren kann die Gemeinde keinen Einfluss nehmen.
- Die Gemeindefinanzen lassen es nicht zu, eine entsprechende Überbauung zu planen und umzusetzen.
- Grundsätzlich könnte die Kooperation, für ein Projekt im Baurecht, mit einem Investor gesucht werden. Dabei ist es wichtig, die Bedürfnisse und Anforderungen der Gemeinde zu vertreten und eine Win-Win-Situation zu finden.

Was geschieht mit dem Pfarrhaus?

- Das Pfarrhaus ist ein stattlicher, historisch relevanter Bau mit viel Charme. Es steht als Einzelobjekt unter Schutz und liegt in der kommunalen Ortsbildschutzzone. Die Gemeinde hat eine Verantwortung, die Entwicklung dieses Gebäudes zu begleiten.
- Baulich wurden in den letzten Jahren die Fenster ersetzt und die Nasszellen erneuert. Es gibt eine Wohneinheit, wobei die Unterteilung in zwei Wohnungen mit vertretbarem Aufwand möglich ist.
- Für eine erneute Vermietung müsste mindestens die Heizung ersetzt, eine neue Küche eingebaut und alle textilen Bodenbeläge ausgewechselt sowie die Parkettböden geschliffen und neu versiegelt werden.
- Wenn die Gemeinde keine Verwendung hat für das Gebäude, wird der Gemeinderat das Vorgehen beraten und einen Vorschlag ausarbeiten.

Wie viel wurde für die Planung ausgegeben?

- Für das Pfarrhaus wurden Plangrundlagen, eine Einschätzung des Gebäudezustandes und ein Raumkonzept mit einer Kostenschätzung erstellt. Die digitalen Pläne können für weitere Projekte weiterverwendet werden. Die Kosten dafür beliefen sich auf CHF 27'500.
- Für die Stockwerkeinheiten in der Überbauung Allee wurde eine Reservationsgebühr von CHF 30'000 geleistet. Kommt der Kauf nicht zustande, wird der Betrag abzüglich der Kosten für geleistete Planungsarbeiten zurückerstattet.
- Diese Planungsarbeiten und Abklärungen waren unerlässlich für eine fundierte Entscheidungsfindung.

Aktueller Stand der Planung

- Es werden bis zur Abstimmung keine Planungs- oder Bauarbeiten getätigt, die bei einer Ablehnung der Vorlage für die Gemeinde Kostenfolgen haben.

Weiteres Vorgehen im Falle der Annahme des Antrags; Zeitachse?

Oktober 2025	Erstellen und Eingabe des Baugesuchs für die Umnutzung und den Ausbau der Räumlichkeiten. Eine Vorprüfung durch den regionalen Feuerschauer und das Arbeitsamt hat stattgefunden und die Rückmeldungen sind eingeflossen.
Ab Oktober	Bereinigen der Ausbaupläne (Wahl von Materialien und Farben). Planung der Büroeinrichtungen, Einholen von Offerten, Beschaffung.
Ab November	Fertigstellen der Räume für die Gemeindekanzlei.
Anfang 2026	Beschaffen der notwendigen Fremdmittel / Kredite.
Juni/Juli 2026	Umzug der Gemeindeverwaltung.

Wo gibt es weitere Informationen?

- **Ab sofort** – die Pläne und Unterlagen sind auf der Gemeindekanzlei aufgelegt und auf der Website einsehbar.
- **Mittwoch, 10. September 2025, 19:30 Uhr** – Bühne MZA: Öffentliche Versammlung.
- **Samstag, 13. September 2025, 09:00 bis 11:00 Uhr** – Besichtigung des Gemeindehauses und der Stockwerkeinheiten in der Überbauung Allee, Block A.

5. Kosten, Auswirkungen auf Jahresrechnung, Liquidität und Steuerentwicklung

	CHF	Kosten / Jahr 1. - 4. Jahr	Kosten / Jahr ab 5. Jahr	
Investition Gebäude	1'350'000	38'571	38'571	Gebäude / lineare Abschreibung über 35 J. = 2.86 %
Investitionen durch Gemeinde	60'000	1'714	1'714	Gebäude / lineare Abschreibung über 35 J. = 2.87 %
Einrichtung und Mobiliar, inkl. MwSt.	90'000	22'500		Mobilien / Lineare Abschreibung über 4 Jahre
Kapitalzinsen	1'500'000	20'550	18'796	Zins 1.37 % für 10 Jahre / Stand 3.7.2025
Nebenkosten / Jahr		6'000	6'000	
Erneuerungsfonds ab 3. Jahr			6'700	Gemäss Miteigentümer-Vereinbarung
Kosten / Jahr		89'335	71'781	0.1 Steuerprocente entsprechen rund CHF 80'000
Kosten / Monat		7'445	5'982	

- Die Kosten für Fremdgelder / Kapitalzinsen reduzieren sich jährlich im Rahmen der Abschreibungen. Diese sind in dieser Darstellung nicht berücksichtigt.
- In der Investitionsplanung sind für die nächsten Jahre weitere Investitionen vorgesehen (z.B. Überdachung Schulhausplatz, Sanierung Aussenhülle Schule, Investitionen der Wasserversorgungskorporation Vorderland, Sanierungsarbeiten evang. Kirche usw.). Diese Vorhaben sind auch mit dem vorliegenden Vorhaben "Investition Gemeindekanzlei"

innerhalb des erlaubten Nettoverschuldungsquotienten und lassen Spielraum für künftige Projekte.

- Sollte es zu einem Verkauf einer Liegenschaft oder einer Parzelle der Gemeinde kommen, reduziert sich der Bedarf an Fremdkapital. Dies hätte unter anderem eine entlastende Wirkung auf den Nettoverschuldungsquotienten.
- Eine Steuererhöhung ist, unter Berücksichtigung des ganzen Investitionsvolumens, in den kommenden Jahren nicht auszuschliessen, unabhängig davon, welche Option gewählt wird. Eine Steuererhöhung ist massgeblich davon abhängig, welche Ertragsperspektiven sich durch neu zuziehende Einwohnerinnen und Einwohner ergeben.

6. Auswirkungen bei Ablehnung der Vorlage

- Wird die Vorlage abgelehnt wird es Jahre dauern, bis sich eine ähnlich geeignete und kostenmässig vertretbare Lösung für die Gemeindeverwaltung finden lässt.
- Die getätigte Reservation der zwei Stockwerkeinheiten wird aufgehoben und die Reservationsgebühr (CHF 30'000) wird abzüglich der Kosten für die getätigten Planungsarbeiten zurückerstattet. Die Stockwerkeinheiten kommen auf den Markt.
- Am Gemeindehaus müssten, sollte es längerfristig als Standort der Gemeindeverwaltung genutzt werden, zwingend notwendige und kostspielige Sanierungen getätigt werden. Zum Beispiel die energetische Sanierung, Barrierefreiheit (Lift), Erneuerung der Installationen usw. Diese wären notwendig, unabhängig der möglichen Nutzungsdauer.
- Die Option, dass nach einer Gemeindefusion Dienstleistungsbereiche in Wald in der bestehenden oder allenfalls teilsanierten Kanzlei angesiedelt würden, sind kaum zu erwarten. In Wald würden Arbeitsstellen verlorengehen.

7. Ablehnende Stimmen

- Nach Informationen anlässlich der öffentlichen Versammlung vom 6. März 2025 und in der WANZE Nr. 13 vom 26. Juni 2025 sind weder auf der Verwaltung noch beim Gemeinderat Vorbehalte oder ablehnende Voten angemeldet worden.

8. Antrag des Gemeinderates

- Der Gemeinderat ist der Überzeugung, dass mit dem Kauf von zwei Stockwerkeinheiten in der Überbauung Allee ein passendes, für die Gemeinde finanziell tragbares Vorhaben mit maximalem Nutzen und minimalem Risiko zur Abstimmung vorliegt.
- Daher beantragt der Gemeinderat die Genehmigung der Vorlage.

9. Abstimmungsfrage

Die Abstimmungsfrage lautet:

Wollen Sie dem Kauf von zwei Stockwerkeigentumseinheiten in der Überbauung Allee 735 (Block A /Einheiten A11 und A12) für die Nutzung durch die Gemeindeverwaltung zu einem Betrag von Fr. 1'500'000.00 zustimmen?

Vom Gemeinderat am 18. August 2025 verabschiedet zu Handen der Abstimmung vom 28. September 2025.



Marlis Hörler Böhi
Gemeindepräsidentin

Madeleine Kessler
Gemeindeschreiberin