



Gemeindevorlage

Abstimmung vom 30. August 2026 Über den Kredit für die Erstellung eines Gebäu- des für Coop mit Drittnutzung wie altersgerech- tem Wohnen, Werkhof usw.

Erläuterungen des Gemeinderates



Die Urne wird für die Entgegennahme der Stimmzettel in der Gemeinde wie folgt aufgestellt:

✓	Mittwoch, 26. August 2026	08.30	bis	11.30 Uhr
✓	Donnerstag, 27. August 2026	08.30	bis	11.30 Uhr
✓	Freitag, 28. August 2026	08.30	bis	11.30 Uhr
✓	Samstag, 29. August 2026	10.00	bis	11.00 Uhr
✓	Sonntag, 30. August 2026	09.30	bis	11.00 Uhr

Öffentliche Versammlung vom Mittwoch, 12. August 2026, 20.00 Uhr, MZG

Der Gemeinderat informiert Sie gerne persönlich über das geplante Projekt an der öffentlichen Versammlung vom Mittwoch, 12. August 2026, 20.00 Uhr im Mehrzweckgebäude. Die Einwohnerinnen und Einwohner der Gemeinde Waldstätt sind herzlich zu dieser Veranstaltung eingeladen.

Vorgeschichte Ausgangslage

Der Detailhändler Coop ist schon seit vielen Jahren in der Waldstatt. Die bestehenden Räumlichkeiten an der Dorfstrasse 18 entsprechen nicht mehr heutigen Kundenbedürfnissen und logistischen Anforderungen. Die Realisierung von neueren, grösseren und attraktiven Verkaufsräumlichkeiten ist daher schon seit vielen Jahren ein Thema im Dorf und auch bei Coop Ostschweiz-Ticino. Immer wieder wurden verschiedene Optionen in Zusammenarbeit mit Coop geprüft, welche aus verschiedenen Gründen wieder verworfen werden mussten. An dieser Stelle dankt der Gemeinderat für die vielen Inputs, welche von Ihnen als Stimmbürgerinnen und Stimmbürger eingegangen sind. Alle Eingaben wurden geprüft, leider kam die zündende Idee der Realisierung nie.

Im Hinblick auf die dringend notwendige Realisierung von neuen Verkaufsräumlichkeiten hat Coop Ostschweiz-Ticino im Herbst 2025 die Möglichkeit bzw. Idee in Aussicht gestellt, dass auch ein zweistöckiger Coop, also mit Anlieferung im Untergeschoss und Verkaufsladen im Erdgeschoss geprüft werden müsse. Dies eröffnete dem Gemeinderat neue Visionen und neue Möglichkeiten. Der Gemeinderat hat diese neue Ausgangslage zum Anlass genommen, die Parzelle Nr. 225 (Werkhof / Haus Schiele) noch einmal vertieft auf ihre Tauglichkeit hin zu prüfen.

In Zusammenarbeit mit Coop Ostschweiz-Ticino wurden auf der Parzelle erste Skizzen erstellt und Ideen entworfen. Diese zeigten, dass auf der Parzelle Nr. 225 die Realisierung eines Verkaufsgeschäftes nach den Wünschen und Vorgaben von Coop Ostschweiz-Ticino grundsätzlich möglich ist und wie sich im Verlauf herausstellte, sogar auf einem einzigen Geschoss realisieren lässt.

Für vertieftere Abklärungen empfahlen die zuständigen Vertreter von Coop Ostschweiz-Ticino den Beizug der Firma Koller Group AG, Gossau. Diese Firmengruppe, zu der auch die FOROL Generalunternehmung AG sowie Ammann + Koller Architekten AG gehören, verfügt über sehr grosse Kenntnisse und Erfahrungen im Bau von Verkaufsgeschäften. Zudem ist die Firmengruppe Koller Group AG, Gossau, langjähriger Partner von Coop und hat in den vergangenen Jahrzehnten etliche Verkaufsgeschäfte mit und in Zusammenarbeit mit Coop erstellt. Gestützt auf die Gespräche mit den Vertretern von Coop Ostschweiz-Ticino und der Koller Group AG, Gossau, erachtete es der Gemeinderat als sinnvoll, die Firmengruppe Koller Group AG, Gossau, mit der Erarbeitung einer Studie zu beauftragen.

Folgende Gründe haben den Gemeinderat für einen Beizug der Firmengruppe Koller Group AG für die Realisierung eines Verkaufsgeschäftes auf der Parzelle Nr. 225 bewogen:

- Erfahrung beim Bau von Verkaufsläden
- Kenner der Detailhandels-Branche
- Enge Beziehung zu Coop
- Erfahrung in Architektur und Wirtschaftlichkeitsberechnungen
- Grosse Bau Erfahrung
- Aussicht auf eine zeitnahe und professionelle Realisierung

Die Realisierung eines Gesamtwerkes mit Verkaufsgeschäft, Werkhof, Wohnen und weiteren Räumen auf der Parzelle Nr. 225 bedeutete für den Gemeinderat die Klärung einer grossen Anzahl Fragen und Herausforderungen.

Die verschiedenen Fragen konnten in enger Zusammenarbeit mit Coop und der Koller Group, Gossau, geklärt und bereinigt werden. Somit dürfen wir Ihnen folgendes Projekt präsentieren:

Was umfasst das neue Gebäude?

Untergeschoss

Im Untergeschoss sind elf Garagenplätze und ein Raum für Fahrräder geplant. Diese sind zum Teil für die Wohnungen vorgesehen. Der Restfläche ist für die technischen Dienste und Vereine bestimmt. Für Besucher des Sportplatzes und für Wanderer wird ein öffentliches und von aussen zugängliches WC erstellt.

Erdgeschoss

Das Erdgeschoss ist für den Coop vorgesehen. Dieses umfasst 400 m² Ladenfläche (ca. dreimal so gross wie der jetzige Coop), 140 m² Lager und Räume für die Administration und das Personal. Auf der Nordseite sind dreizehn Parkplätze für die Kunden von Coop vorgesehen. Diese können, wenn der Coop nicht geöffnet ist, von MZG- und Schwimmbadbesuchern genutzt werden. Für die Anlieferung kann auf der Ostseite auf der gleichen Geschosshöhe eine Rampe erstellt werden.

1. Obergeschoss

Im 1. Obergeschoss sind eine 2 ½ - und eine 3 ½ Zimmer-Wohnung geplant. Im Weiteren entstehen vier Multifunktionsräume mit einer Gesamtfläche von 250 m², welche durch mobile Wände unterteilt werden können. Eine grosszügige Garderobe mit einem Raum für Catering runden das Platzangebot ab. Diese Räume gelten als Ersatz für das Wohnhaus Dorfstrasse 34 (Lignaplan), welches sobald der Coop an diesem Standort bewilligt wird, veräussert wird.

2. Obergeschoss

Das 2. Obergeschoss ist für je drei 2 ½ - und 3 ½-Zimmer-Wohnungen vorgesehen. Der Gemeinderat ist gewillt, an diesem zentralen Ort Wohnraum für altersgerechtes Wohnen zu erstellen. Damit hilft der Gemeinderat mit, intermediäre Strukturen im Gesundheitswesen aufzubauen, damit auch in Zukunft die Kosten für Betreuung und Pflege die Gemeindekasse weniger belasten.

Dachgeschoss

Im Dachgeschoss sind grosszügige Kellerabteile für die acht Wohnungen geplant. Im Weiteren gibt es Raum für die Technik von Coop, usw.

Weitere Details können den Situationsplänen, welche auch auf der Homepage www.waldstatt.ch, aufgeschaltet sind, entnommen werden.

Projektentwickler Koller Group AG – wer ist das?

Als Total- und Generalunternehmen realisiert die FOROL, Tochtergesellschaft der Koller Group AG komplexe Bauprojekte. Die gesamten Vorbereitungs- und Planungsarbeiten für das vorliegende Projekt erfolgten durch Ammann und Koller Architekten, Gossau. Langjährige Erfahrung, strukturierte Abläufe und ein starkes Partnernetzwerk sichern funktionale Lösungen.

Die Firmengruppe Koller Group AG hat sehr viele Gebäude für Coop entwickelt und gebaut. Aus diesem Grund wurde er von Coop Ostschweiz-Ticino auf die Herausforderungen in der Waldstatt aufmerksam und bezogen.

Das Team der Koller Group AG hat innert einem halben Jahr das Projekt Coop Waldstatt mit Drittnutzung bis zur Umsetzungsreife entwickelt.

Die Gemeinde Waldstatt verfügt nicht über die notwendigen Kapazitäten und auch nicht über die Fachkompetenz, ein solches Bauvorhaben zu realisieren und zu begleiten. Daher soll die Koller Group AG mit dieser Aufgabe beauftragt werden. Zudem ist Coop in den meisten Fällen Mieterin und nicht Eigentümerin und überlässt somit die Erstellung der von ihr benötigten Verkaufslokalitäten Dritten.

Die vertragliche Vereinbarung

Aus grundbuch- und verwaltungsrechtlicher Sicht erfolgt die Abwicklung über zwei öffentlich beurkundete Kaufverträge. Mit dem ersten Kaufvertrag verkauft die Gemeinde das Grundstück Nr. 225 an die Koller Group AG. Nach der Zustimmung der Stimmberechtigten wird der Verkauf umgehend öffentlich beurkundet und im Grundbuch eingetragen. Damit verfügt die Koller Group AG für die Planungs-, Bewilligungs- und Realisierungsphase über die erforderliche Investitionssicherheit.

Ebenfalls nach Zustimmung der Stimmberechtigten, wird auch der Kaufvertrag für das Grundstück Nr. 225 mit Erstellung des gesamten Gebäudes öffentlich beurkundet. Mit den darin aufgeführten Vorgaben zur Bauabwicklung ist die enge Begleitung durch den Gemeinderat und die eigens eingesetzte Baukommission bis zur Bauvollendung gewährleistet. Die Eintragung dieses Vertrages im Grundbuch erfolgt bei Bezugsbereitschaft. Dieses Vorgehen trägt dem Umstand Rechnung, dass die Gemeinde nicht über die notwendigen Kapazitäten und die Fachkompetenz zur Realisierung und Begleitung eines solchen Bauvorhabens verfügt.

Wichtigste Inhalte

Der Verkaufspreis für das Grundstück Nr. 225 mit einer Fläche von 1169 m² an die Koller Group AG, Gossau, beträgt CHF 649'000 (amtliche Schätzung). Der Rückkauf der Liegenschaft nach Erstellung des gesamten Gebäudes beläuft sich für die Gemeinde Waldstatt auf 13'000'000 Franken.

Baubeginn bedarf der Erfüllung klarer Bedingungen

Die Realisierung des Neubaus kann erst nach Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung erfolgen. Zusätzlich muss auch der Totalunternehmervertrag fertig ausgearbeitet und unterzeichnet sein. Dieser Vertrag beinhaltet unter anderem das detaillierte Raumprogramm, den Baubeschrieb, die Materialisierung, den Ausbaubeschrieb, die Ausmasse und den Fixpreis für das fertig erstellte Bauwerk. Erst dann kann die Eigentumsübertragung im Grundbuch vollzogen werden.

Die Bedeutung der Zustimmung zum Kaufrechtsvertrag

Mit Ihrem Ja stimmen Sie folgenden Punkten zu:

- Verkauf Grundstück Nr. 225 zum Preis von CHF 649'000 an die Koller Group AG, Gossau
- Kauf des fertig erstellten Gebäudes für Coop mit Drittnutzung altersgerechtem Wohnen, Werkhof usw. mit inklusiv Grundstück Nr. 225 zum Preis von CHF 13'000'000 (inkl. Mehrwertsteuer)

Die Schritte der Realisierung

Nach der Zustimmung durch die Stimmberechtigten wird das Baubewilligungsgesuch eingereicht. Koller Group AG strebt eine rasche Realisierung an. Wie erwähnt, verkauft die Gemeinde das Grundstück Nr. 225 mit klar definierten Auflagen und gibt somit das Heft nicht aus der Hand.

Als Folge der Realisierung des neuen Coop-Gebäudes muss für die bisherige Entsorgungsstelle beim Werkhof ein neuer Standort gesucht werden. Der Gemeinderat beabsichtigt den Entsorgungsplatz ins Gebiet Auerhof zu verlegen. Zur Zeit laufen die entsprechenden Planungsarbeiten. Der Gemeinderat ist sich bewusst, dass die Verlegung des Entsorgungsplatzes ins Gebiet Auerhof für viele Einwohnerinnen und Einwohner mit Mehraufwand verbunden sein wird. Dem gegenüber wird das geplante Bauvorhaben für die Gemeinde Waldstatt einen ungleichhöheren Mehrwert darstellen, da für Coop, Werkhof, Ortskorporation, altersgerechtes Wohnen, Vereine und Militär eine Lösung gefunden werden konnte, die mehrere offene Herausforderungen in unserer Gemeinde lösen kann.

Vorgesehener Zeitplan

Baustart: Frühjahr 2027

Umsetzungsphase: 2027 bis ca. Herbst 2028

Abschluss Bauarbeiten: Herbst 2028

Eröffnung: Coop Verkaufsgeschäft: Herbst/Winter 2028

Eine grosse Chance für unser Dorf!

Ein Dorf ohne Grossverteiler verliert an Attraktivität. Kurze Wege sind auch beim Einkaufen im Trend. Wenn im Dorf alles für den Grundbedarf eingekauft werden kann, ist das ein sehr grosser Standortvorteil. Im Weiteren kann die Gemeinde im gleichen Zug die Räumlichkeiten der technischen Dienste erneuern und den Vereinen usw. mehr Raum zur Verfügung stellen. Wohnungen für altersgerechtes Wohnen sind sehr gesucht. Langfristig kann die Gemeindefinanzierung durch den Aufbau von intermediären Strukturen im Gesundheitsbereich entlastet werden.

Finanzielles

Die Investitionskosten für das Gebäude mit Drittnutzung belaufen sich auf CHF 13'000'000 inkl. Mehrwertsteuer. Das Projekt wird in einer ersten Phase vollständig fremdfinanziert.

Dreizehn Millionen Franken die sich rechnen. Allein die Mieteinnahmen von Coop und den acht Wohnungen ergeben gemäss externer Berechnung jährliche Erträge von über 325'000 Franken – mögliche Mehrerträge aus Vermietungen an die Schweizer Armee oder weitere Nutzer sind darin noch nicht eingerechnet. Mit Coop besteht bereits ein langfristiger Mietvertrag, welcher erst nach einer positiven Abstimmung in Kraft tritt. Mit diesen CHF 325'000 Mietzinseinnahmen kann die Gemeinde bei einem Zinssatz von 2,5 Prozent das gesamte investierte Kapital von dreizehn Millionen Franken verzinsen – inklusive des Anteils, der für den Werkhof eingesetzt wird. In den ersten zehn bis fünfzehn Jahren dürfte zudem kaum Unterhalt anfallen. Diese Zeit will der Gemeinderat nutzen, um die Investition konsequent zu amortisieren. In den letzten vierzehn Jahren konnte die Gemeinde Waldstatt rund neun Millionen Franken Schulden abbauen und gleichzeitig zwölf Millionen Franken investieren. Mit dem anhaltenden Bevölkerungswachstum und der steigenden Steuerkraft bleiben die Schulden auch künftig trag- und rückzahlbar. Der Gemeinderat ist überzeugt: Die Einwohnerinnen und Einwohner erhalten für das investierte Geld sehr viel zurück.

Abstimmungsfrage:

Wollen Sie dem Kredit für die Erstellung des Gebäudes für Coop mit Drittnutzung wie altersgerechtem Wohnen, Werkhof usw. mit Kosten in der Höhe von CHF 13'000'000 (inkl. Mehrwertsteuer) zustimmen?

Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat empfiehlt Ihnen einstimmig, den Kredit für die Erstellung eines Gebäudes für Coop mit Drittnutzung wie altersgerechtem Wohnen, Werkhof usw. mit Kosten in der Höhe von CHF 13'000'000 (inkl. Mehrwertsteuer) zuzustimmen.

Waldstatt, im Juli 2026

Für den Gemeinderat



Andreas Gantenbein
Gemeindepräsident

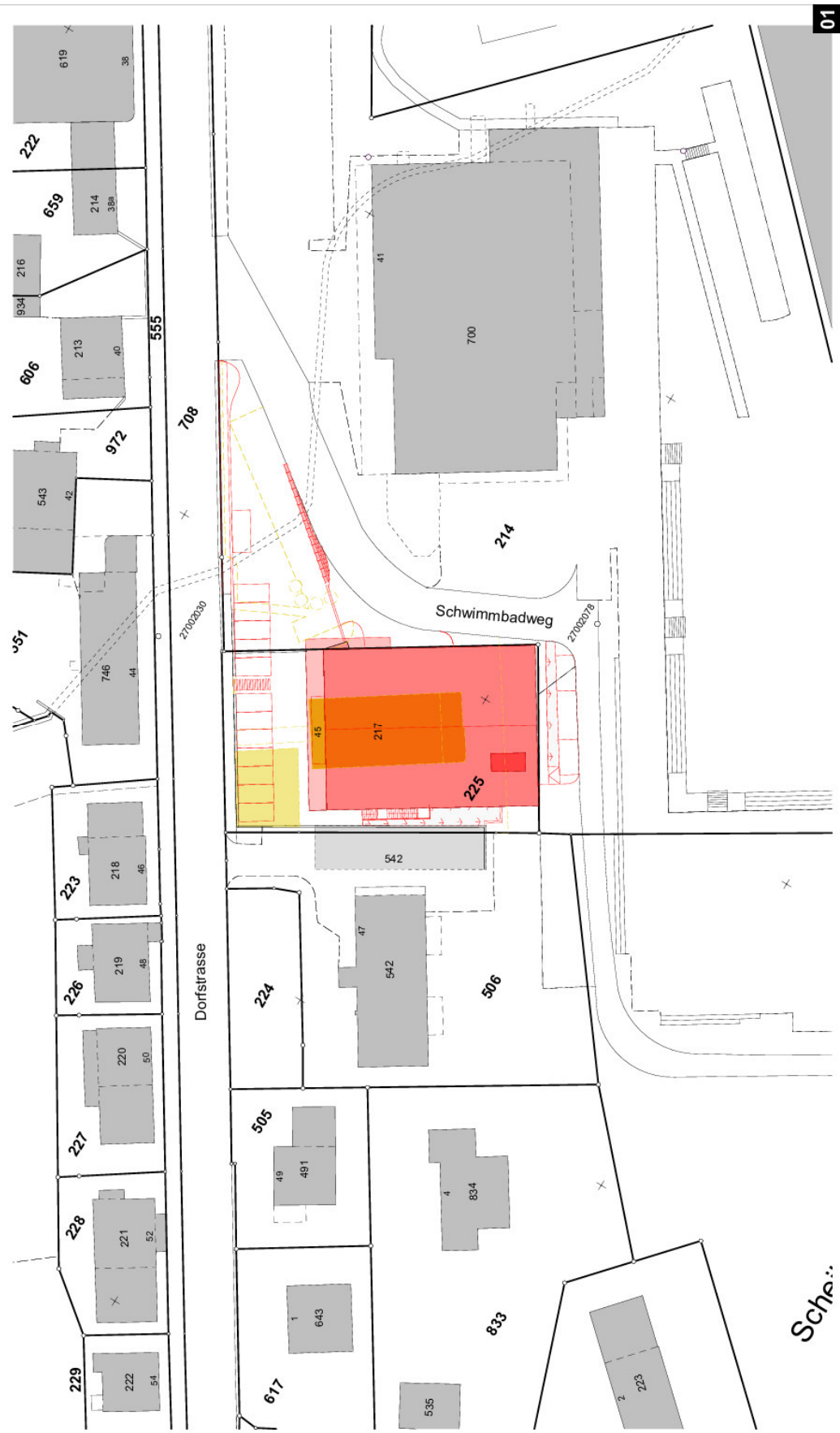


Armin Räbsamen
Gemeindeschreiber

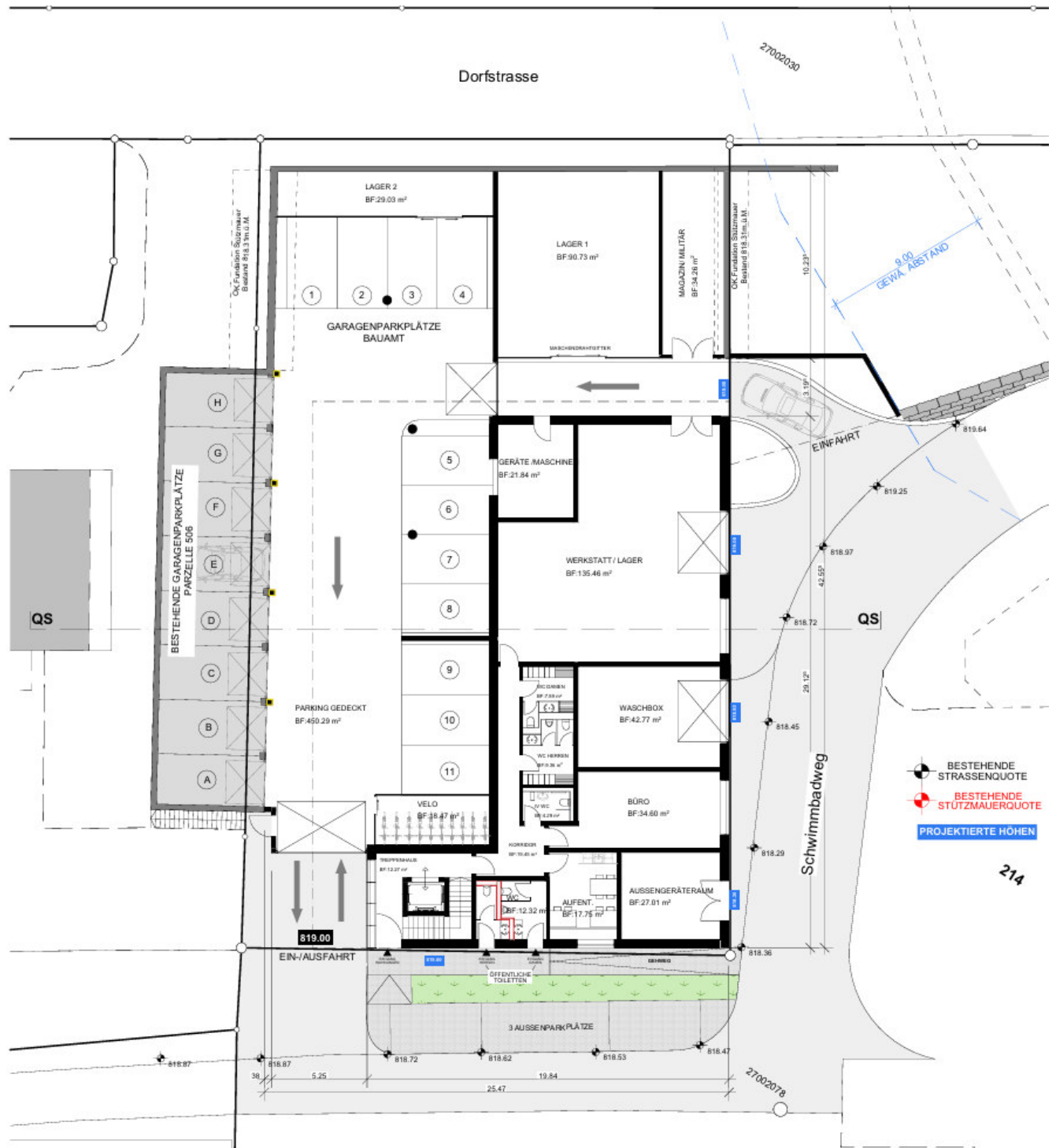
Auf den nachfolgenden Seiten finden Sie:

- Situationsplan
- Grundrisspläne
- Schnitt

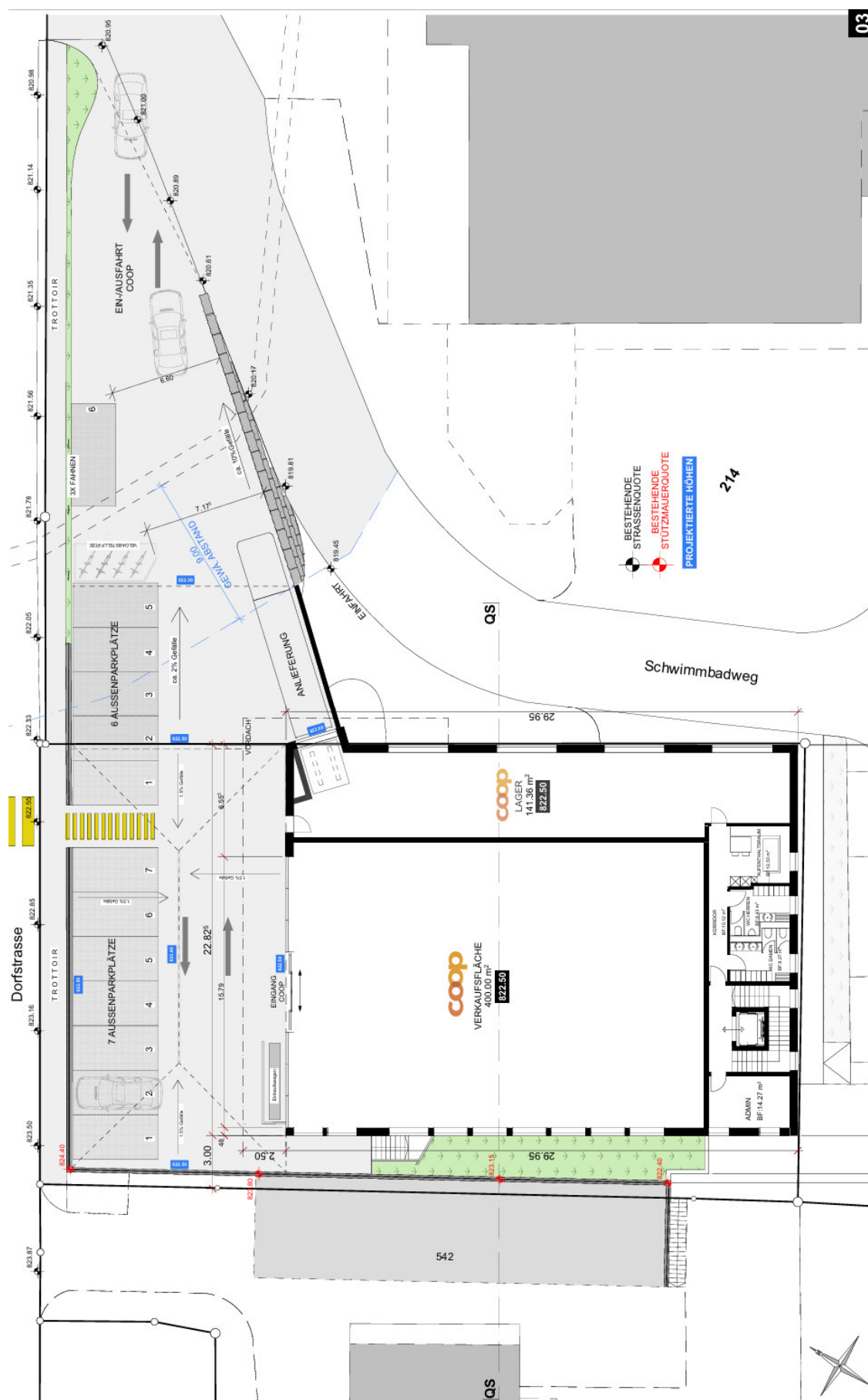
Sie können die vorgenannten Pläne auch auf www.waldstatt.ch einsehen.



Untergeschoss



10



Architectural floor plan of a building, likely a school or community center, showing various rooms and their dimensions. The plan includes a large central hall (MULTIFUNKTIONALRAUM 1) and several smaller rooms (MULTIFUNKTIONALRAUM 2, 3, 4). Other rooms include a kitchen (KÜCHE), a cafe/bar (CAFE / BAR), a technical room (TECHNIK), a gym (GYMNASIUM), and a swimming pool (Schwimmbadweg). The plan also shows a parking area (PARKING) and a playground (SPIELPLATZ). Dimensions are provided in meters (m) and feet (ft). The plan is oriented with North (N) at the top.

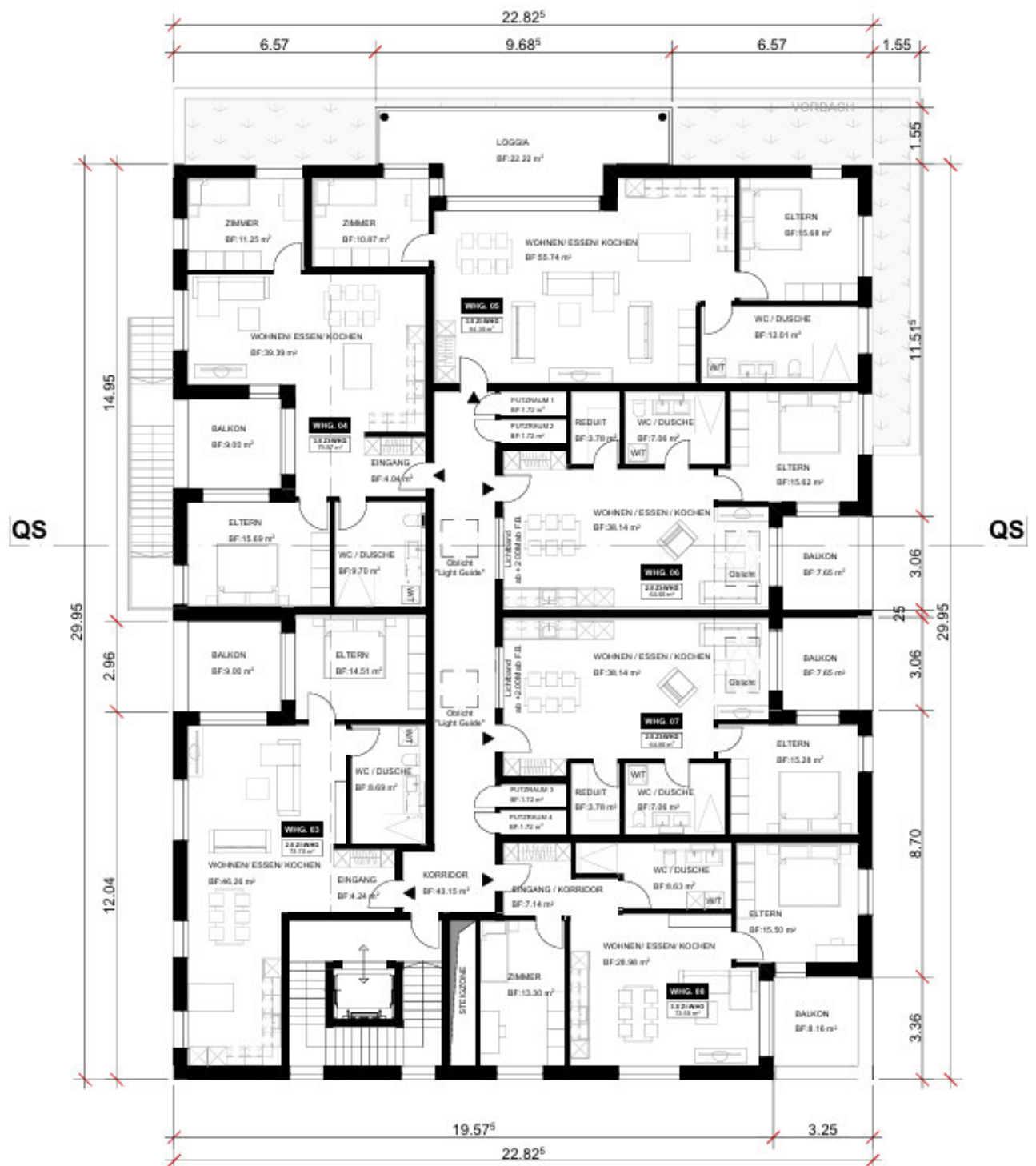
Rooms and Dimensions:

- MULTIFUNKTIONALRAUM 1: BF 96.75 m²
- MULTIFUNKTIONALRAUM 2: BF 40.49 m²
- MULTIFUNKTIONALRAUM 3: BF 70.50 m²
- MULTIFUNKTIONALRAUM 4: BF 40.31 m²
- KÜCHE: BF 16.20 m²
- CAFE / BAR: BF 23.43 m²
- TECHNIK: BF 15.04 m²
- GYMNASIUM: BF 11.20 m²
- SCHWIMMBADWEG: BF 1.50 m
- PARKING: BF 1.50 m
- SPIELPLATZ: BF 1.50 m

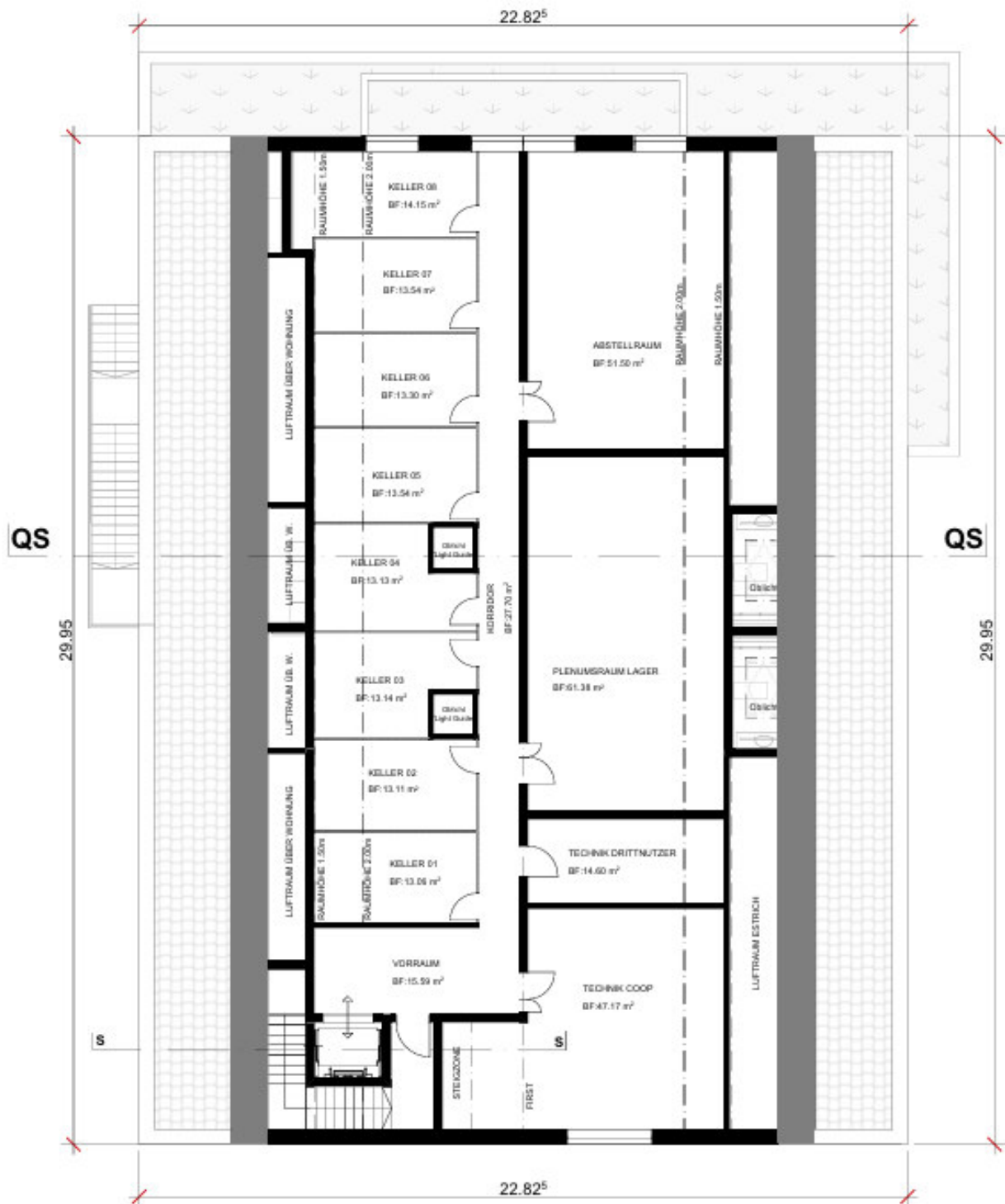
Dimensions (m):

- Overall width: 24.37
- Overall length: 22.82
- Room 1 width: 11.00
- Room 1 length: 7.73
- Room 2 width: 6.57
- Room 2 length: 9.68
- Room 3 width: 6.57
- Room 3 length: 1.55
- Room 4 width: 2.50
- Room 4 length: 2.50
- Kitchen width: 7.56
- Kitchen length: 2.95
- Cafe/Bar width: 2.29
- Cafe/Bar length: 1.20
- Technical room width: 1.20
- Technical room length: 1.20
- Gymnasium width: 1.20
- Gymnasium length: 1.20
- Swimming pool width: 1.50
- Swimming pool length: 1.50
- Parking width: 1.50
- Parking length: 1.50
- Playground width: 1.50
- Playground length: 1.50

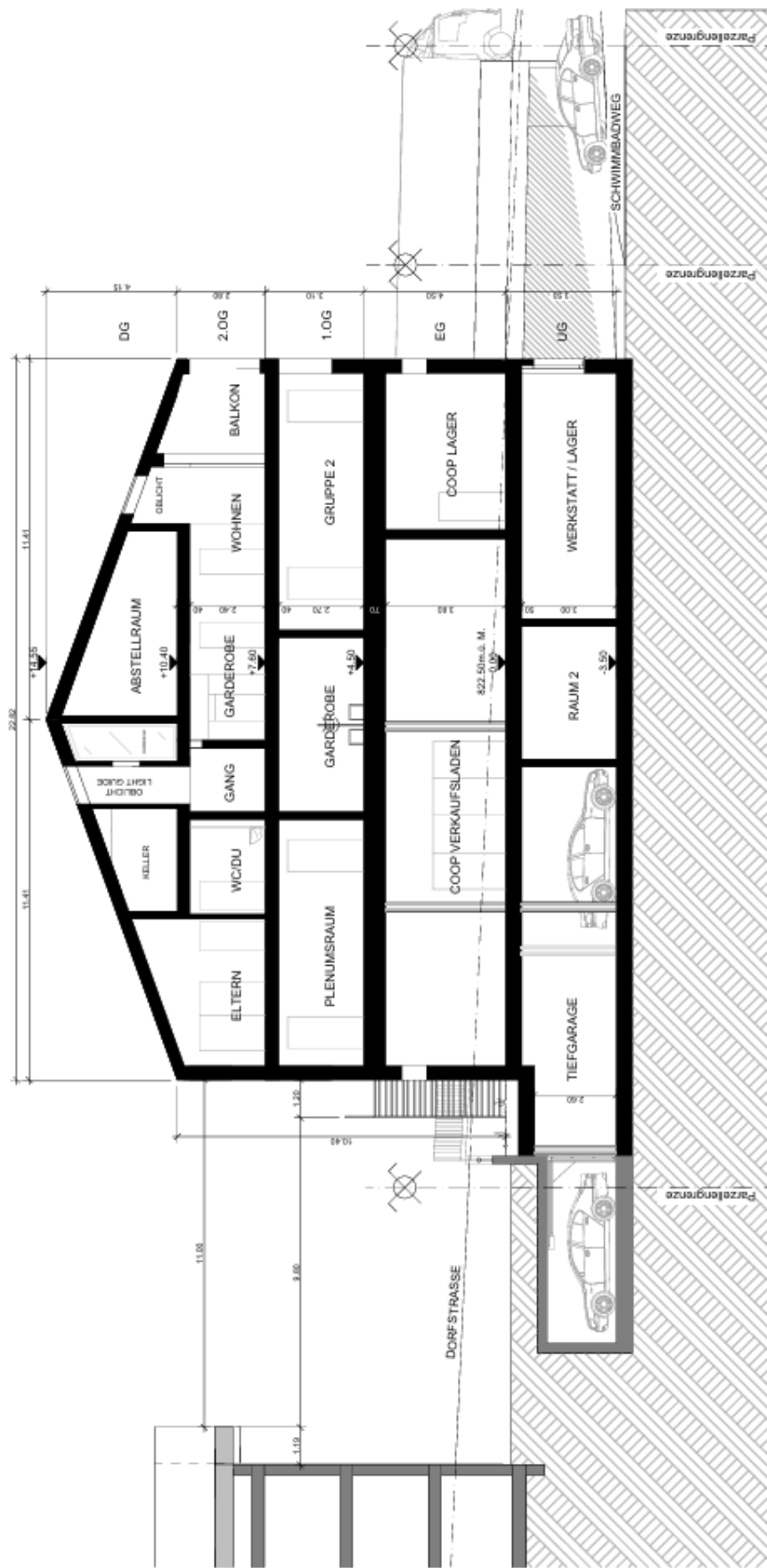
12



Dachgeschoss



QUERSCHNITT



Wegleitung für die Stimmabgabe

Vorzeitige Stimmabgabe

Mittwoch bis Freitag vor der Abstimmung, während den ordentlichen Bürozeiten der Gemeinde.

Briefliche Stimmabgabe

Jede und jeder Stimmberechtigte kann ihre/seine Stimme statt persönlich an der Urne, von jedem Ort der Schweiz der Post übergeben oder in den Briefkasten der Gemeinde werfen. Die briefliche Stimmabgabe ist ab Erhalt des Abstimmungsmaterials zulässig.

☞ **Bitte beachten Sie die Anweisungen auf dem Stimmausweis.**

Stimmabgabe Invaliden

Invalide oder andere Personen, die zur persönlichen und zur brieflichen Stimmabgabe dauernd unfähig sind, können ihr Stimmrecht mit Hilfe des Gemeindeschreibers oder dessen Stellvertreterin ausüben. Sie setzen sich zu diesem Zweck spätestens bis zum drittletzten Tag vor dem Abstimmungssonntag mit ihnen in Verbindung.

Stellvertretung

Jeder und jede Stimmberechtigte darf sich durch eine am gleichen politischen Wohnsitz stimmberechtigte Person bei der Stimmabgabe vertreten lassen.

Der Vertreter bzw. die Vertreterin weist sich an der Urne durch den Stimmausweis des oder der Vertretenen und durch den eigenen aus. Niemand darf mehr als eine Stellvertretung übernehmen.

Fehlendes Stimmmaterial

Fehlendes Stimmmaterial kann bis spätestens Donnerstag vor der Abstimmung bei der Gemeinde bezogen werden.

Stimmausweis

Der Stimmausweis ist bei der Stimmabgabe einem Mitglied des Abstimmungsbüros abzugeben.

Weitere Bestimmungen

Im Übrigen wird auf das Gesetz über die politischen Rechte des Kantons Appenzell A. Rh. verwiesen.

