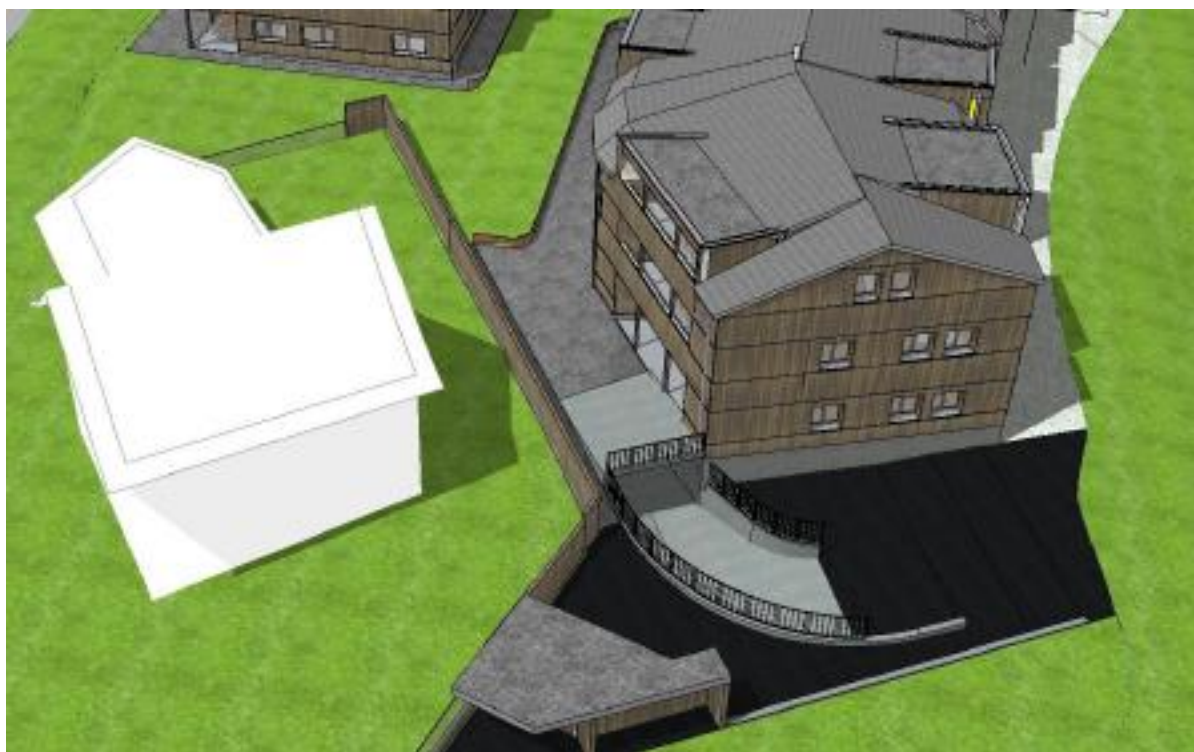


Räumlichkeitskauf

Gutachten und Anträge des Verwaltungsrats der Ortsgemeinde Salez an die Bürgerschaft der Ortsgemeinde Salez zuhanden der Urnenabstimmung vom 13. September 2026 betreffend den Erwerb einer Räumlichkeit am Bärenlochweg 1 in Salez



Ausschnitt zum Überbauungsprojekt am Bärenlochweg 1 in Salez

Geschätzte Mitbürgerinnen und Mitbürger

Mit dieser Vorlage unterbreiten wir Ihnen Gutachten und Anträge betreffend den Erwerb einer Räumlichkeit am Bärenlochweg 1 in Salez in der geplanten Mehrfamilienhausüberbauung der 4D Immo GmbH, Oberriet, auf der Liegenschaft Nr. 1522.

A) GUTACHTEN DES VERWALTUNGSRATS

1. Ausgangslage

Nach dem Bekanntwerden der Schliessungspläne zur Bäckerei und zum Dorflebensmittelladen von Bäcker Ulrich Berger, Salez, kam in der Dorfgemeinschaft von Salez der Wunsch auf, eine Nachfolgelösung für einen Dorflebensmittelladen anzudenken. Der Verwaltungsrat der Ortsgemeinde Salez nahm diesen Wunsch in Absprache mit dem Gemeinderat der Politischen Gemeinde Sennwald im vergangenen Jahr auf und erklärte sich bereit, mit einer Dorfladenumfrage die Bedürfnisse der Bevölkerung in Bezug auf einen Dorflebensmittelladen abzuholen.

Verbunden mit einer angedachten Neuüberbauung der Liegenschaft Nr. 1522 – bestehend aus den Gebäulichkeiten der ehemaligen Bäckerei Berger in Salez – gelangte, getragen vom Ansinnen, in einem bestimmten Bereich der Neuüberbauung einen neuen Dorfladen einrichten zu lassen, der Wunsch an den Verwaltungsrat, die Möglichkeit zur Erstellung eines neuen Dorflebensmittelladens in Bezug auf Notwendigkeit, Bedürfnis, Machbarkeit und Tragbarkeit konkret zu klären.

Bei der Umsetzung des Gesamtabklärungsvorhabens konnte der Verwaltungsrat auf die beratende Unterstützung des Architekten Nik Graber von der 4D Holzarchitektur GmbH, Oberriet, und des Detailhandelssachverständigen Marcel Mautz, Präsident des Berufsverbandes Veledes (Verband Lebensmittel-Detailhandel Schweiz), Dübendorf, zurückgreifen. Der Verwaltungsrat kümmerte sich um die Erstellung der Dorfladenumfrage und Marcel Mautz um deren Auswertung. Nik Graber lieferte die Zahlengrundlagen für die Gebäude- und Infrastrukturkosten und Marcel Mautz die Zahlengrundlagen zur Dorfladenwirtschaftlichkeit.

Dorfladenumfrage

Die wichtigsten fünf Erkenntnisse aus der Dorfladenumfrage lassen sich folgendermassen zusammenfassen:

1. **Dorfladenbedürfnis** – Die Bevölkerung wünscht sich deutlich wieder einen Dorfladen, insbesondere auch als Ort der Begegnung und des sozialen Austauschs im Dorf.
2. **Betriebskonzept** – Am meisten Zustimmung erhält die Kombination aus Bäckerei, Lebensmittelladen und Café, idealerweise mit Treffpunktcharakter.
3. **Produkterfolgskriterien** – Frische, regionale und saisonale Produkte werden klar bevorzugt, müssen jedoch zu fairen und konkurrenzfähigen Preisen angeboten werden.

4. **Bedienung** – Die Mehrheit wünscht sich eine persönliche, freundliche Bedienung und lehnt ein rein automatisiertes Bedienungskonzept eher ab.
5. **Tragbarkeit und Beteiligung** – Wichtig ist ein realistisches, finanziell tragbares Modell. Eine Genossenschaftslösung mit lokaler Beteiligung wird als sinnvoll erachtet, sofern sie gut organisiert ist.

Dorfladenwirtschaftlichkeit

Marcel Mautz ermittelte die Wirtschaftlichkeit eines Dorflebensmittelladens auf der Grundlage des Betriebskonzepts für einen allgemeinen Dorflebensmittelladen in Salez mit dem üblichen Grundsortiment. Unter Berücksichtigung der Haushalte, des Einkaufsverhaltens und der bestehenden Lebensmittelgrundversorgung in den benachbarten Dörfern ergibt sich für Salez ein optimistisch realistischer Jahresumsatz von rund 1.2 Millionen Franken. Überschlagsmässig und gemittelt errechnet sich dieser Jahresumsatz grob aus dem nachfolgenden Einkaufsansatz: 60 Franken/Woche • Haushalt X 400 Haushalte X 50 Wochen/ Jahr = 1'200'000 Franken/Jahr.

Für einen Dorflebensmittelladen, wie er für Salez angedacht wäre, ist eine Marge von 21.5 % die oberste realistisch erreichbare Grenze, die laut Marcel Mautz bereits als guter Wert gilt. Das heisst, bei schlechter Bewirtschaftung des Dorflebensmittelladens würde sich die Marge und damit der Bruttogewinn verkleinern.

Verrechnet man das erwirtschaftbare Bruttoergebnis im Betrag von 258'000 Franken mit den Fixkosten im Betrag von 314'000 Franken ergibt sich ein Nettoergebnis (Jahresgeschäftsverlust) von – 56'000 Franken.

Gesamtschlussfolgerung seitens des Beraters Marcel Mautz: Ein Dorflebensmittelladen in Salez ist unter keinen realistischen Bedingungen wirtschaftlich tragfähig. Er würde jährlich wiederkehrende deutliche Verluste verursachen.

Nur mit einem deutlich grösseren Jahresumsatz und in etwa gleichbleibenden Betriebskosten lässt sich ein Gewinn erwirtschaften. Jedoch selbst mit höheren Jahresumsätzen von 1.6, 1.8 oder 2.0 Millionen Franken bleibt das Nettoergebnis laut Marcel Mautz aufgrund der zu geringen Haushaltszahl, der begrenzten Marge, der hohen Fixkosten und der bereits bestehenden guten Lebensmittelgrundversorgung in der näheren Umgebung negativ.

Erkenntnisse aus der Dorfladenumfrage und zur Dorfladenwirtschaftlichkeit

Die Erkenntnisse aus den getätigten Abklärungen lassen sich folgendermassen zusammenfassen:

- Es besteht keine dringliche Notwendigkeit für einen Dorfladen in Salez, weil in den benachbarten Dörfern genügend Lebensmittelgeschäfte vorhanden sind.
- Der Wunsch nach einem Dorfladen in Salez geht aus der Dorfladenumfrage klar hervor, und er ist verhältnismässig stark im Dorf abgestützt.
- Seitens der Bevölkerung bestünde ein Genossenschaftskapitalpotential von rund 80'000 Franken.
- Es wird im Hinblick auf das Betriebskonzept mehrheitlich ein Dorfladen in der Ausprägung eines allgemeinen Lebensmittelladens gewünscht.

- Ein Dorfladen-Jahresumsatz von rund 1.2 Millionen Franken würde zu einem jährlich anfallenden strukturellen Verlust von rund 56'000 Franken führen.
- Dass die Bevölkerung von Salez bereit wäre, wöchentlich mehr als 120 Franken pro Haushaltung im Dorfladen auszugeben, damit der benötigte Minimaljahresumsatz von 2.4 Millionen Franken erreicht werden kann, ist eher unwahrscheinlich.
- Ein Dorfladen in Salez mit dem angedachten Betriebskonzept ist unter keinen realistischen Bedingungen wirtschaftlich tragfähig.
- Die Gebäude- und Ladeninfrastruktur eines Dorflebensmittelladens im Kostenaufwand von rund 1.2 Millionen Franken zu erwerben und zu unterhalten, übersteigt die Möglichkeiten der Ortsgemeinde Salez, insbesondere wenn die Investition wegen der schlechten Dorfladenwirtschaftlichkeit zu einem beachtlichen Teil unverzinst bleiben müsste.
- Einen unwirtschaftlichen Dorfladenbetrieb jährlich mit der Verlustübernahme zu unterstützen, übersteigt die bestehende Finanzkraft der Ortsgemeinde Salez.

Ortsgemeindeversammlung vom 28. März 2026

An der Ortsgemeindeversammlung vom 28. März 2026 kam das Dorfladengeschäft, worüber der Verwaltungsrat die Bürgerschaft im Geschäftsbericht 2025 eingehend in Kenntnis gesetzt hatte, mit dem eindringlichen Wunsch und Vorstoss zur Sprache, eine Räumlichkeit in der künftigen Überbauung auf der Liegenschaft Nr. 1522 in Salez für einen Dorfladen zu erwerben, um in der Folge die spätere Nutzung als **Ladenräumlichkeit** oder gegebenenfalls als **Familienwohnung** zu klären. Der Antrag lautete im Sinn des Vorstosses wie folgt:

Es sei betreffs eines möglichen Erwerbs einer geplanten Räumlichkeit am Bärenlochweg 1 in Salez durch den Verwaltungsrat so rasch wie möglich ein Gutachten mit Antrag zu erstellen auf eine ausserordentliche Bürgerversammlung oder allenfalls auf eine Urnenabstimmung.

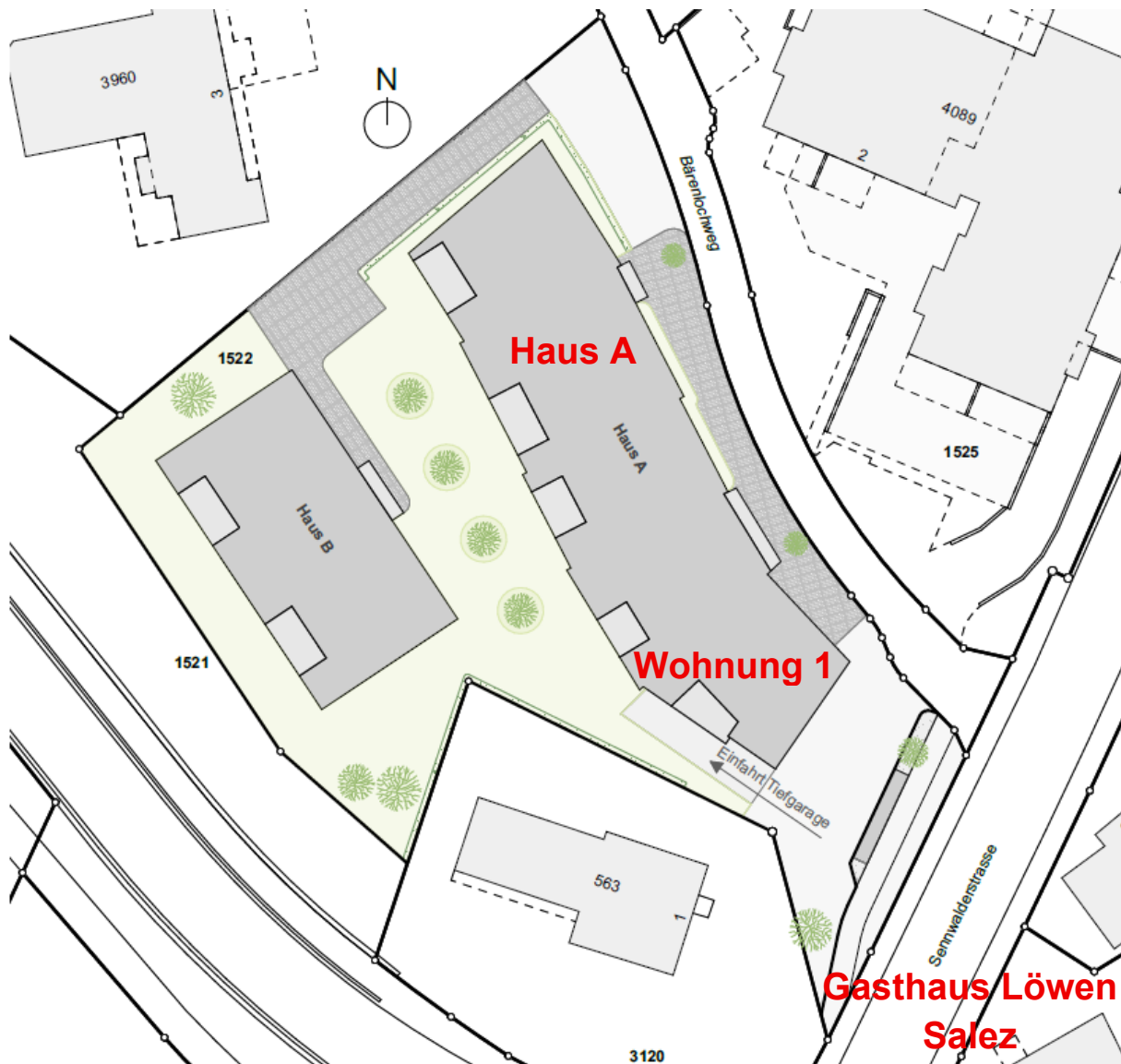
Mit der Erstellung des vorliegenden Gutachtens mitsamt dem gewünschten Antrag sowie der Planung einer Urnenabstimmung auf den 13. September erfüllt der Verwaltungsrat den Willen der Bürgerschaft, wie er in der durchgeführten Grundsatzabstimmung zum Ausdruck kam.

2. Hinweise zum Kaufgegenstand

Die Liegenschaft Nr. 1522 befindet sich am Bärenlochweg 1 inmitten des Dorfes Salez. Es geht um den Kauf einer Räumlichkeit (Wohnung) in der geplanten Überbauung der 4D Immo GmbH, Oberriet, auf dem besagten Grundstück. **Der Ortsgemeinde Salez wird von der Bauherrschaft die Wohnung 1 (für einen Dorfladen) angeboten.**

Die nachfolgenden Übersichtspläne sind der Verkaufsdokumentation der 4D Immo GmbH entnommen, die unter der Internetseite "<https://4d-holzarchitektur.ch/salez/>" einsehbar sind.

Überbauungsplan bestehend aus zwei Mehrfamilienhäusern



Gemäss Planung befindet sich die Wohnung 1, die für eine Ladenlokalität angedacht ist, im Haus A am Bärenlochweg 1 in Salez. Das Haus A besteht neben der Wohnung 1 aus 14 weiteren Wohneinheiten.

Erdgeschosse der Gesamtüberbauung

Erdgeschoss



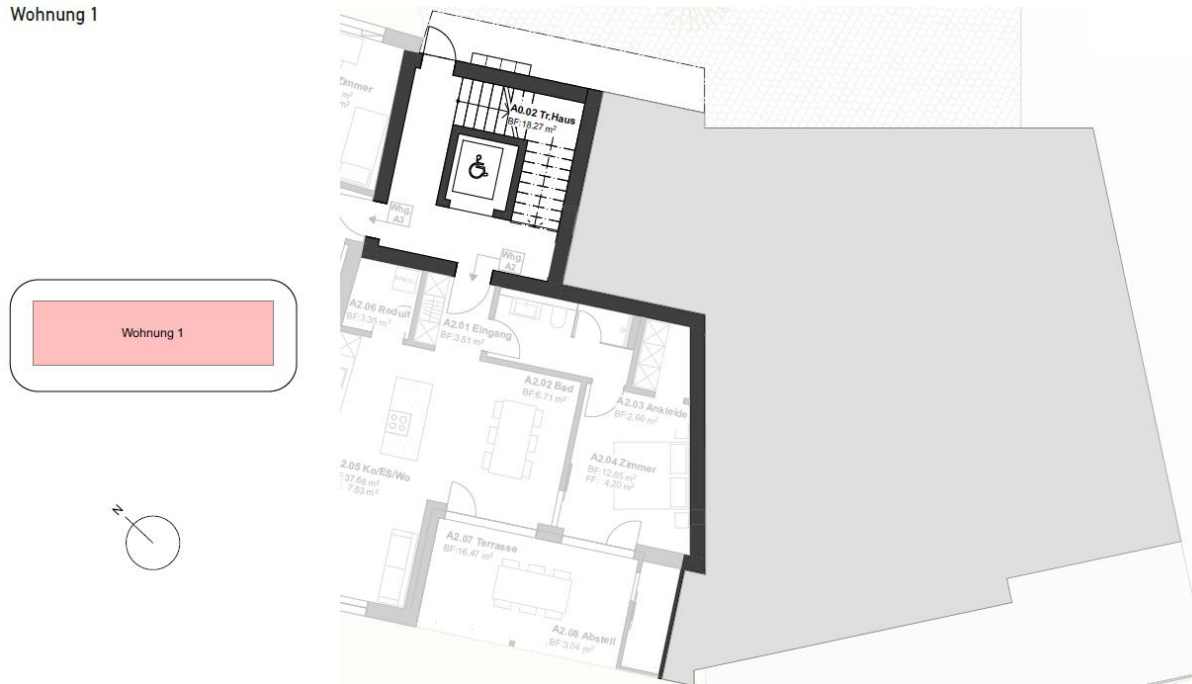
Obergeschosse der Gesamtüberbauung

Obergeschoss



Grundriss der Wohnung 1 (für einen Dorfladen)

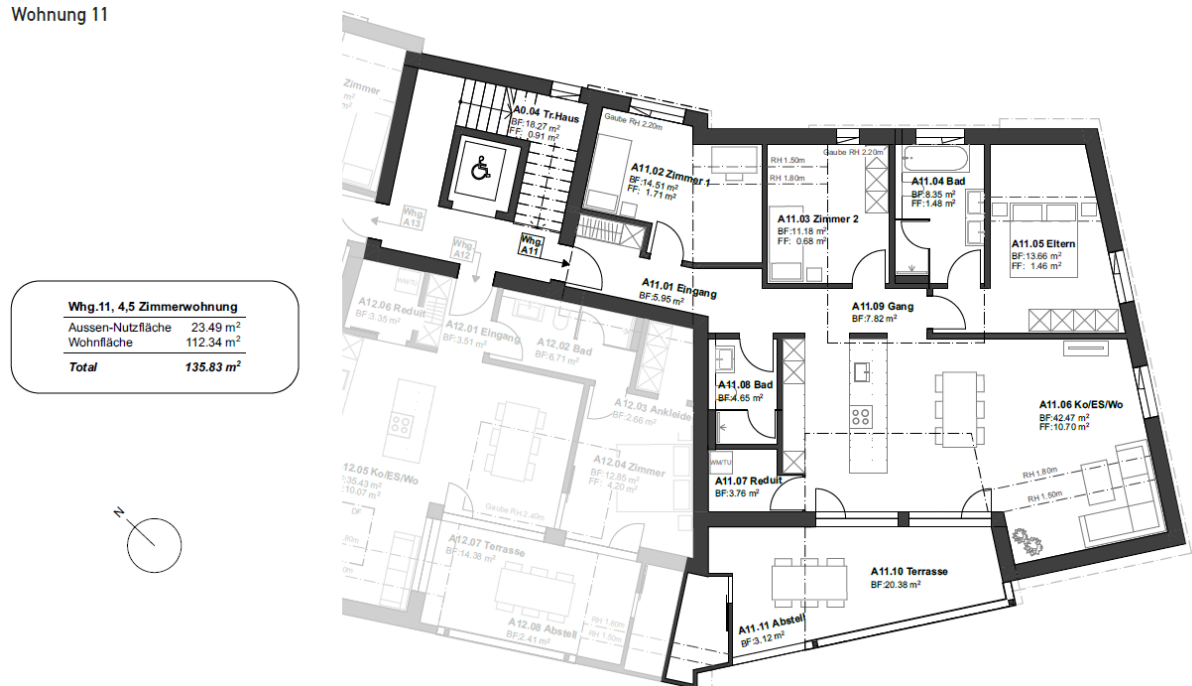
Wohnung 1



Hinweise: Dieser hellgraue Bereich ist für Ladenflächen vorgesehen. Er umfasst rund 140 m².

Grundriss der Wohnung 11

Wohnung 11



Hinweise: 4,5 Zimmer Wohnung, die sich über der Wohnung 1 befindet. Sie umfasst 112.34 m² Wohnfläche und 23.49 m² Aussenutzfläche und ist mit einem Kaufpreis von 895'000 Franken angeschlagen.

3. Kosten für die Wohnung 1 (für einen Dorfladen)

Variante Dorflebensmittelladen 1: Die Kosten für die Dorfladeninfrastruktur in einer Nutzfläche von rund 182 m² würden sich auf rund **1.2 Millionen Franken** belaufen, wovon a) rund 805'000 Franken auf die Gebäuderohbauten, b) rund 115'000 auf sieben Parkplätze sowie c) rund 280'000 Franken auf die Innenausbauten und Einrichtungen entfielen. **Diese Variante ist nicht Gegenstand der Abstimmung.** Die Zahlen sollen lediglich aufzeigen, was während der Projektabklärungszeit als grösstmögliche Dorfladenprojektvariante in Betracht gezogen wurde.

Variante Dorflebensmittelladen 2: Plant man mit einer geringeren Nutzfläche von rund 140 m² (ohne Keller und Tiefgaragenparkplatz und Warenlift), könnte man mit einem Gesamtkostenaufwand im Betrag von **970'000 Franken** rechnen; bestehend aus a) rund 660'000 Franken für die Gebäuderohbauten, b) rund 60'000 Franken für fünf Parkplätze und c) rund 250'000 Franken für die Innenausbauten und Einrichtungen. **Die Wirtschaftlichkeitsberechnungen beziehen sich auf diese Variante, die Gegenstand der Abstimmung ist.** Für die Ortsgemeinde Salez entstünden Kosten betreffs der Dorfladeninfrastruktur im Betrag von 970'000 Franken. Die Kosten für die Innenausbauten und Einrichtungen sowie zur Bewirtschaftung der Gebäuderauminfrastruktur könnten unter Umständen einer Betreibergenossenschaft übertragen werden.

4. Für und Wider zum Erwerb der Wohnung 1 (für einen Dorfladen)

Pro: Argumente für den Erwerb der Räumlichkeit:

- Das Dorf Salez hat mit dem Dorfladen eine Lebensmittelnahversorgung.
- Das Vorhandensein eines Dorfladens ist für das Projekt "Wohnen im Alter mit Service" von Vorteil.
- Das Dorf Salez hat mit dem Dorfladen einen weiteren sozialen Treffpunkt.
- Die Ortsgemeinde Salez kann bestimmen, was im Bereich der Wohnung 1 zum Wohle fürs Dorf Salez geschehen soll.
- ...

Contra: Argumente gegen den Erwerb der Räumlichkeit:

- In unmittelbarer Umgebung von Salez bestehen ausreichend und gut erreichbare Einkaufsmöglichkeiten, was gegen die Errichtung eines neuen Dorflebensmittelladens in der Wohnung 1 spricht. Die Bevölkerung ist vollständig (umfassend) und hinreichend versorgt. Es ist davon auszugehen, dass auch nach einer Neuerrichtung eines Dorflebensmittelladens in Salez ein beachtlicher Teil der Kaufkraft ausserhalb von Salez gebunden bleibt.
- Die Kosten für den Rohbau der Wohnung 1 im Betrag von rund 660'000 Franken belasten die Ortsgemeinde Salez erheblich. Hinzu kommen Parkplatzkosten von rund 60'000 Franken und Innenausbaukosten von rund 250'000 Franken.
- Ein Dorflebensmittelladen in Salez kann in der rund 140 m² umfassenden Wohnung 1 auch aufgrund der teuren Infrastruktur und hohen Betriebskosten unter keinen realistischen Bedingungen kostendeckend betrieben werden.

- Die hohen Infrastrukturkosten der Ortsgemeinde Salez, welche durch die Übernahme der Dorfladeninfrastruktur entstehen, verschlechtern die Wirtschaftlichkeit eines Dorfladens für den Dorfladenbetreiber zusätzlich.
- Unterhaltsrückstellungen für Immobilien (1.5 % der Kosten) und Mobilien (1.5 % der Kosten), Gebäudenebenkosten (1 % des Gesamtkostenaufwands), Objektrendite (2 % des Gesamtkostenaufwand) und Fremdkapitalkosten sind durch einen (tragbaren) Mietzins von nur 1'000 Franken/Monat (Rendite: rund 1.2 %) bei weitem nicht abgedeckt. Ein Monatszins von 4'500 Franken (Rendite: rund 5.5 %) ist wünschenswert.
- Die Tiefgaragenzufahrt ist unglücklich ausgestaltet und beansprucht zulasten der Parkmöglichkeiten zu viel Fläche.
- Es stehen zu wenig Kundenparkplätze bereit. Fünf Parkplätze sind gemäss Mitteilung des Detailhandelssachverständigen Marcel Mautz zu knapp bemessen.
- Eine verbesserte Raumnutzung, mehr Parkplätze und weitere Zusatzangebote, wie zum Beispiel Coffee-to-go, ändern das strukturelle Defizit (50'000 bis 60'000 Franken Verlust pro Jahr) des angedachten Dorflebensmittelladens nicht nachhaltig.
- Ein neu errichteter Dorfladen braucht eine gewisse Anlaufzeit. In dieser Zeitspanne muss mit einem zusätzlichen Betriebsdefizit gerechnet werden.
- In einer stark mobilen Gesellschaft, wie sie heutzutage vorliegt, ist die Bindung der potenziellen Käuferschaft an einen bestimmten Dorfladen eher gering.
- Wird nur ein kleiner Verkaufsladen eingerichtet, stellt sich sogleich die Frage, womit und wie die restliche Räumlichkeit sinnvoll und grundkostendeckend genutzt werden kann.
- Der Betrieb eines Dorfladens bringt ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und damit erhöht sich auch die Lärmbelastung für die unmittelbare Nachbarschaft.
- Trotz verschiedener Anfragen konnten weder eine Betreibergesellschaft noch eine Privatperson als Betreiber für ein greifbares und nachhaltiges Dorfladenprojekt gewonnen werden.
- Es liegt kein kostendeckendes beziehungsweise gewinnbringendes Betriebskonzept für die Wohnung 1 vor, wobei neben dem klassischen Dorflebensmittelladen auch andere Dorfladenmodelle betrachtet wurden.
- Neben der Wohnung 1 der Ortsgemeinde Salez bestehen 14 weitere Wohneinheiten.
- Die Ortsgemeinde Salez benötigt die ihr zur Verfügung stehenden Geldmittel für kommende Bauauslagen an den Gebäuden Nr. 559 (Gasthaus Löwen Salez) und Nr. 561 (Stallwohnung Löwengut Salez).
- Die Ortsgemeinde Salez hat, wenn man die Investitionen (→ Invest-2 und Invest-3 in Abschnitt 10) ins Löwengut aufrechterhalten möchte, nicht genügend eigene Geldmittel für die Finanzierung der Wohnung 1 (→ Kauffinanzierung in Abschnitt 9).
- Die notwendige Fremdfinanzierung der Wohnung 1 durch die Raiffeisenbank Sennwald verursacht aufgrund der erforderlichen Kreditkündigung und Grundstücksneubewertung zusätzliche Verwaltungskosten im Umfang von rund 11'000 Franken.
- Das seit längerer Zeit offene (unschlüssige) Dorfladenprojekt ist dem Bauherr eher ein Hindernis in der weiteren Überbauungsplanung und -abwicklung.
- ...

5. Das Für und Wider zum Erwerb der Wohnung 1 (für eine Familienwohnung), der Wohnung 11 oder einer anderen Wohnung

Pro: Argumente für den Erwerb der Räumlichkeit:

- Die Ortsgemeinde Salez befindet sich im Besitz eines wertbeständigen Renditeobjekts. Für eine 2.5 Zimmerwohnung lässt sich aus der Nettomiete ein Rendite von 3.2 bis 3.7 % errechnen.
- Eine andere (vor allem kleinere) Wohnung anstelle der Wohnung 1 oder 11 eignet sich besser als Mietwohnung. Sie ist kostengünstiger und lässt sich besser vermieten.
- ...

Contra: Argumente gegen den Erwerb der Räumlichkeit:

- Sowohl die kleineren Wohnungen als auch die grossen Wohnungen 1 und 11 binden viel Geld in der Grössenordnung von 495'000 Franken (2.5 Zimmer) bis 915'000 Franken (4.5 Zimmer) gemäss Verkaufsdokumentation der 4D Immo GmbH.
- Mit 969'000 Franken sind die Kosten für die Wohnung 1 als Familienwohnung (Wohnung und Parkplätze) ebenfalls recht hoch.
- Sowohl die Wohnung 1 als auch die Wohnung 11 müssen im Hinblick auf die Vermietung als überdurchschnittlich grosse und teure Wohnobjekte betrachtet werden, was eine Vermietung erschwert.
- Die zu erwartende Rendite aus der Wohnung 1 oder 11 liegt mit 3.0 bis 3.5 % derzeit etwas unter der Renditeerwartung des Geldanlagefonds (Vermögensverwaltungsauftrag der Raiffeisenbank Sennwald) der Ortsgemeinde Salez mit rund 4.0 %.
- Die Wohnung 1 hat als Familienwohnung keinen glücklichen Standort, da sie auf drei Seiten von befestigten Flächen (Bärenlochweg, Parkplätze und Tiefgaragenzufahrt) umgeben ist.
- Neben der Wohneinheit der Ortsgemeinde Salez bestehen 14 weitere Wohneinheiten.
- Die Ortsgemeinde Salez benötigt die ihr zur Verfügung stehenden Geldmittel für kommende Bauauslagen an den Gebäuden Nr. 559 (Gasthaus Löwen Salez) und Nr. 561 (Stallwohnung Löwengut Salez).
- Die Ortsgemeinde Salez hat, wenn man die Investitionen (→ Invest-2 und Invest-3 in Abschnitt 10) ins Löwengut aufrechterhalten möchte, nicht genügend eigene Geldmittel für die Finanzierung der Wohnung 1 (→ Kauffinanzierung in Abschnitt 9) oder 11.
- Angesichts der seit dem Sommer 2026 bestehenden neuen Ausgangslage – Freierwerb der Stallwohnung auf dem Löwengut in Salez – war an der Infoveranstaltung der Ortsgemeinde Salez vom 10. August 2026 zum Abstimmungsgegenstand spürbar, dass viele Bürgerinnen und Bürger nachhaltigen Investitionen ins eigene Löwengut gegenüber dem Kauf einer Räumlichkeit am Bärenlochweg 1 in Salez den Vorrang geben.
- ...

6. Nutzung des Kaufgegenstands

Seitens des Detailhandelssachverständigen Marcel Mautz liegt ein Betriebskonzept für einen allgemeinen Dorflebensmittelladen vor, das jedoch unter keinen realistischen Bedingungen wirtschaftlich tragfähig ist. **Auf der Grundlage dieses Befunds liess sich weder eine der bekannten Ladengesellschaften noch eine Privatperson als Betreiber für ein greifbares und nachhaltiges Dorfladenprojekt gewinnen.** Andere Nutzungsformen zur Wohnung 1 liegen in Ermangelung konkreter Interessenten und Nutzungskonzepte nicht vor.

Der **Kauf** und die Nutzung der Wohnung 1 als **Familienwohnung** oder einer anderen Wohnung am Bärenlochweg 1 in Salez als Vermietungsobjekt im Sinne einer reinen Finanzinvestition ist **nur bedingt wirtschaftlich durchführbar und tragbar**. Man müsste a) auf die Investitionen (→ Invest-2 und Invest-3 in Abschnitt 10) ins Löwen-gut verzichten und/oder b) den Geldanlagefonds (Vermögensverwaltungsauftrag der Raiffeisenbank Sennwald) auflösen.

7. Kaufbedingungen

Variante Dorflebensmittelladen 2: Zur Wohnung 1 (für einen Dorfladen) gehören fünf Aussenparkplätze.

Variante Familienwohnung: Zur Wohnung 1 (für eine Familienwohnung) müssen zwei Tiefgaragenparkplätze hinzugekauft werden.

Anzahlung: Die geforderte Anzahlung auf den Gesamtkaufpreis (Wohnung und Parkplätze) beträgt 20 %.

Grundbuchverschreibungsgebühren: Es muss die Hälfte der 1.5 % Grundbuchverschreibungsgebühren auf den Gesamtkaufpreis (Wohnung und Parkplatz) übernommen werden.

8. Geldmittel der Ortsgemeinde Salez und deren Verfügbarkeit

Die Ortsgemeinde Salez verfügt gemäss Geschäftsbericht 2025 über 250'000 Franken freie Geldmittel auf einem Sparkonto sowie rund 1'025'000 Franken (Stand: 15. Juli 2026) freie Geldmittel in einem bewirtschafteten Geldanlagefonds (Vermögensverwaltungsauftrag der Raiffeisenbank Sennwald). Ferner hält sie Renditeaktien der St.Galler Kantonalbank im Umfang von rund 340'000 Franken.

Hinweise:

- Die 250'000 Franken auf dem Sparkonto stehen zur freien Verfügung und können für Investitionen eingesetzt werden.

- Aus dem Geldanlagefonds (Vermögensverwaltungsauftrag) kann Geld grundsätzlich bis zu einer bestimmten Höhe jederzeit herausgenommen werden, oder der Geldanlagefonds (Vermögensverwaltungsauftrag) kann gänzlich aufgelöst werden. Allerdings ist es finanzpolitisch nicht sinnvoll, daraus Geld für Projekte abzuziehen, deren Rendite unter 4.0 % liegt. Zudem ist bei einer Geldentnahme darauf zu achten, dass keine Geldanlagen aufgelöst werden, deren Schlussertrag unter dem Einstandswert liegt.

Wichtig: Der Geldanlagefond (Vermögensverwaltungsauftrag) dient derzeit der Sicherung einer Darlehensschuld (→ Hypothek 1 und Hypothek 2 im Geschäftsbericht 2025 auf Seite 24) zum Gasthaus Löwen Salez im Betrag von 585'000 Franken.

Deshalb können **ohne Kündigung des Geldanlagefonds** (Vermögensverwaltungsauftrags) aus diesem aufgrund einer bankbedingten Belehnungsgrenze (rund 64.4 %) nur höchstens **rund 75'000 Franken** als Eigenmittel entnommen werden.

Wenn man den **Geldanlagefond** (Vermögensverwaltungsauftrag) **zur Gänze aufhebt**, können daraus nach Abzug der Darlehensschuld im Betrag von 585'000 Franken derzeit **rund 440'000 Franken** (Stand: 15. Juli 2026) erlöst werden. Zu beachten ist, dass bei diesem Vorgehen wegen der vorzeitigen Kündigung der Darlehensschuld (Laufzeit bis zum 30. September 2031) noch 6000 Franken Strafgebühren an die Raiffeisenbank Sennwald zu bezahlen wären.

- Die Renditeaktien der St.Galler Kantonalbank haben einen hohen jährlichen Dividendenenertrag, welcher hilft, die Jahresrechnung der Ortsgemeinde Salez zu stützen, weshalb diese aus Sicht des Verwaltungsrats keinesfalls zugunsten eines Kaufvorhabens abgestossen werden sollten.

9. Kauffinanzierung

Die Ortsgemeinde Salez besitzt neben den bereits eingeplanten Geldmitteln für Bauinvestitionen (Invest-2 und Invest-3 in Abschnitt 10) auf dem Löwengut Nr. 1504 (Gebäude Nr. 559 und 561) in Salez nicht hinreichend eigene beziehungsweise freie Geldmittel für die Finanzierung des Kaufs der Wohnung 1 oder einer anderen Wohnung der künftigen Überbauung auf der Liegenschaft Nr. 1522 am Bärenlochweg 1 in Salez.

Werden die derzeit vorhandenen Eigenmittel für die Wohnung 1 verwendet, muss für die Umsetzung der geplanten Investitionen ins Löwengut neues Fremdkapital aufgenommen werden, was seitens der Raiffeisenbank Sennwald die Löschung des Wohnrechts zum Gebäude Nr. 561 sowie eine Neubewertung des Löwenguts bedingt würde. Damit verbunden sind zusätzliche Kosten im Betrag von 5000 Franken.

Variante Dorflebensmittelladen 2: Rechnet man für die Wohnung 1 mit einem Kostenaufwand von 970'000 Franken, könnten dafür in einen **Szenario A** 325'000 Franken Eigenkapital aufgewendet werden, jedoch nur unter Aufgabe der geplanten Investitionen (→ Invest-2 und Invest-3 in Abschnitt 10) ins Löwengut. Für 645'000 Franken müssten Fremdfinanzierungen angedacht werden.

- Eigene Geldmittel könnte die Ortsgemeinde Salez abgesehen vom Sparkontobetrag im Umfang von 250'000 Franken mit weiteren 75'000 Franken durch Veräusserung von eigenen Wertschriften aus dem Geldanlagefonds (Vermögensverwaltungsauftrag) bereitstellen, wobei die Realisierungsmöglichkeit wegen der Darlehensschuldbelehnungsgrenze auf diese 75'000 Franken beschränkt bliebe.
- Eine Fremdmittfinanzierung wäre in jedem Fall anzudenken. Bleibt der Geldanlagefonds (Vermögensverwaltungsauftrag) bestehen, wird seitens der Raiffeisenbank Sennwald wegen der zu geringen Eigenmittel der Ortsgemeinde Salez keine Fremdfinanzierung gewährt.

Szenario A: Die Raiffeisenbank Sennwald gewährt in diesem Fall das von der Ortsgemeinde Salez benötigte Fremdkapital nicht.

Rechnet man für die Wohnung 1 mit einem Kostenaufwand von 970'000 Franken, könnten dafür in einen **Szenario B** 690'000 Franken Eigenkapital aufgewendet werden, jedoch nur unter Aufgabe der geplanten Investitionen (→ Invest-2 und Invest-3 in Abschnitt 10) ins Löwengut sowie bei Auflösung des Geldanlagefonds (Vermögensverwaltungsauftrags). Für 280'000 Franken müssten Fremdfinanzierungen angedacht werden.

- Eigene Geldmittel könnte die Ortsgemeinde Salez abgesehen vom Sparkontobetrag im Umfang von 250'000 Franken mit weiteren 440'000 Franken aus dem aufgelösten Geldanlagefonds (Vermögensverwaltungsauftrag) erbringen.
- Eine Fremdmittfinanzierung wäre in jedem Fall anzudenken und seitens der Raiffeisenbank Sennwald möglich.

Szenario B: Die Raiffeisenbank Sennwald gewährt in diesem Fall das von der Ortsgemeinde Salez benötigte Fremdkapital.

Ob losgelöst von der bankgetragenen Mitfinanzierung hinreichend Geld seitens Dritter (Genossenschafter, ...) zum Beispiel für den Innenausbau im Betrag von rund 250'000 Franken zur Verfügung stünde, ist zum jetzigen Zeitpunkt mehr als fraglich. Anhand der Dorfladenumfrage und anderer mündlicher Besprechungen bestehen dazu nur geringe lose und unverbindliche Geldzusagen.

Variante Familienwohnung: Wird die Wohnung 1 nicht als Dorfladenräumlichkeit verwendet, sondern als Familienwohnung ausgebaut, entspräche diese Wohnung in etwa der angedachten Wohnung 11. Die Wohnung 11 kostet 895'000 Franken. Auch für eine solche Wohnung müsste eine Fremdfinanzierung im Bereich von 280'000 Franken angedacht werden. Hinzu kämen dann noch 74'000 Franken für zwei Tiefgaragenparkplätze, die hinzugekauft werden müssten.

10. Investitionsplanung der Ortsgemeinde Salez

Die Investitionsplanung der Ortsgemeinde Salez sieht unter Einbezug des Kaufs einer Räumlichkeit am Bärenlochweg 1 in Salez für die nächsten Jahre die nachfolgenden Aufwendungen vor:

2026:	Fr. 144'000:	Invest-1.1.a): Anzahlung (20 %) auf den Gesamtkaufpreis zur Dorfladenräumlichkeit (Wohnung 1) im Rohbau mitsamt fünf Aussenparkplätzen oder
2026:	Fr. 193'800:	Invest-1.2.a): Anzahlung (20 %) auf den Gesamtkaufpreis zur ausgebauten Familienwohnung mitsamt zwei Tiefgaragenparkplätzen
2027:	Fr. 576'000:	Invest-1.1.b): Restaufwand für Kauf der Dorfladenräumlichkeit oder
2027:	Fr. 775'200:	Invest-1.2.b): Restaufwand für Kauf der Familienwohnung
2027:	Fr. 250'000:	Invest-1.1.c): Kostenaufwand für Dorfladeninnenausbau
2027:	Fr. 230'000:	Invest-2: Erneuerung der Wohnung im Stallgebäude Nr. 561 auf dem Löwengut in Salez
2028:	Fr. 200'000:	Invest-3: Erneuerung der Fenster, Fensterstöcke und Fassaden beim Gasthaus Löwen Salez

Vom Verwaltungsrat ist angedacht, 230'000 Franken 2027 für Erneuerungsarbeiten für die Wohnung im Stallgebäude aufzuwenden sowie 200'000 Franken 2028 für Erneuerungsarbeiten am Gasthaus Löwen Salez, wobei ein Teil der Investition in die Wohnung im Stallgebäude wegen der tiefen Zinsen durch Fremdkapital abgedeckt werden soll.

Mit dem Kauf der Wohnung 1 oder einer anderen Räumlichkeit am Bärenlochweg 1 in Salez entstünde ein markanter Investitionsmehrbedarf.

Würde man die Investitionskosten von 970'000 Franken für die Wohnung 1 zur Hauptsache aus den Eigenmitteln der Ortsgemeinde Salez bestreiten, müsste der Geldanlagefonds (Vermögensverwaltungsauftrag der Raiffeisenbank Sennwald) zugunsten einer schlechteren Geldanlage zwingend zur Gänze aufgelöst werden.

Das Geld für die geplanten Investitionen (→ Invest-2 und Invest-3 in Abschnitt 10) ins Löwengut stünde kurz- bis mittelfristig nicht zur Verfügung.

Schlussbemerkung:

Der Verwaltungsrat möchte die freien Geldmittel der Ortsgemeinde Salez nicht in das Überbauungsprojekt der 4D Immo GmbH auf der Liegenschaft Nr. 1522 einfließen lassen, sondern stattdessen die nachhaltige Entwicklung des Löwenguts Nr. 1504 vorantreiben. Auf diesem bestehenden Grundeigentum kann die Ortsgemeinde Salez künftige Bauvorhaben zugunsten der Bürger- und Einwohnerschaft des Dorfes Salez erheblich **einfacher und kostengünstiger** verwirklichen.

B) ANTRÄGE DES VERWALTUNGSRATS

Geschätzte Mitbürgerinnen und Mitbürger

Im Zusammenhang mit dem Vorstoss zum Kauf einer Räumlichkeit am Bärenlochweg 1 in Salez unterbreitet Ihnen der Verwaltungsrat zwei Anträge:

Abstimmungsfrage 1 zur Vorlage

Befürworten Sie, dass die Ortsgemeinde Salez eine Räumlichkeit am Bärenlochweg 1 in Salez erwirbt?

Antrag 1 des Verwaltungsrats:

Der Verwaltungsrat beantragt, der Kauf einer Räumlichkeit am Bärenlochweg 1 in Salez sei abzulehnen.

Der Verwaltungsrat empfiehlt, die Abstimmungsfrage mit einem **NEIN** zu beantworten.

Begründungen: Der Verwaltungsrat empfiehlt, **den Erwerb einer Räumlichkeit** am Bärenlochweg 1 in Salez **abzulehnen**, weil:

- die finanzielle Tragbarkeit aller Investitionen (Invest-1, Invest-2 und Invest-3) ohne erheblichen Fremdkapitalzufluss nicht gegeben ist,
- der Erwerb sämtliche freien Geldmittel der Ortsgemeinde Salez in den Wohnungskauf (Invest-1) bände,
- der Verwaltungsrat die freien Geldmittel für die Entwicklung des eigenen Löwenbades (Liegenschaft Nr. 1504 in Salez) einsetzen möchte,
- der Geldanlagefonds (Vermögensverwaltungsauftrag der Raiffeisenbank Sennwald) der Ortsgemeinde Salez unter zusätzlichem Kostenaufwand aufgelöst werden müsste,
- die Wohnung gegenüber dem Geldanlagefonds keine bessere Rendite aufweist,
- der erwünschte Dorflebensmittelladen unter keinen realistischen Bedingungen wirtschaftlich tragfähig wäre,
- sich weder eine der bekannten Ladengesellschaften noch eine Privatperson als Betreiber für ein greifbares und nachhaltiges Dorfladenprojekt gewinnen lässt und
- die zu erwartenden jährlichen Verluste eines unwirtschaftlichen Dorfladens die finanzielle Belastbarkeit der Ortsgemeinde Salez übersteigen würde.

Hinweise: Sofern entgegen der Einschätzung des Verwaltungsrats eine Mehrheit der Stimmberechtigten dem Erwerb einer Räumlichkeit am Bärenlochweg 1 in Salez zustimmt, stellt sich die Frage, ob im Hinblick darauf, dass sich mit grosser Wahrscheinlichkeit keine tragfähige Möglichkeit für einen Dorflebensmittelladen ergibt, zwingend die von der Bauherrschaft 4D Immo GmbH für die Dorfladenräumlichkeit angebotene Wohnung 1 erworben werden muss, die am kostenintensivsten ist, oder besser eine andere (kleinere) Wohnung erworben werden soll.

Aus dieser Überlegung heraus, ergibt sich die zweite Abstimmungsfrage.

Abstimmungsfrage 2 zur Vorlage

Sind Sie einverstanden damit, dass der Verwaltungsrat die Befugnis erhält, anstelle der Wohnung 1 eine andere der geplanten Wohnungen am Bärenlochweg 1 in Salez zu erwerben?

Antrag 2 des Verwaltungsrats:

Der Verwaltungsrat beantragt, dem Verwaltungsrat sei die Befugnis zu erteilen, anstelle der Wohnung 1 eine andere der geplanten Wohnungen am Bärenlochweg 1 in Salez zu erwerben.

Der Verwaltungsrat empfiehlt, die Abstimmungsfrage mit einem **JA** zu beantworten.

Begründungen: Eine kleinere und damit kostengünstigere Wohnung würde weniger freie Geldmittel der Ortsgemeinde Salez binden. Eine kleinere Wohnung liesse sich gegenüber einer grösseren Wohnung besser vermieten und hätte eine etwas bessere Rendite.

Obschon der Verwaltungsrat eigentlich keine Wohnung am Bärenlochweg 1 in Salez kaufen möchte, erhält er mit einem JA die Möglichkeit, anstelle der Wohnung 1 wenigstens nur eine kleine Wohnung kaufen zu müssen; unter der Voraussetzung die Mehrheit der abstimmenden Bürgerschaft bekundet bei der Abstimmungsfrage 1, dass grundsätzlich eine Wohnung am besagten Standort gekauft werden soll.

Hinweise: Der Erwerb der Wohnung würde ihm Rahmen der üblichen Finanzbefugnisse gemäss Gemeindeordnung erfolgen.

Sofern sich eine Mehrheit der Stimmenden bei der Abstimmungsfrage 1 mit einem NEIN dem Antrag des Verwaltungsrats anschliesst, wird die Umsetzung der Abstimmungsfrage 2 hinfällig.

Sofern eine Mehrheit der Stimmenden der Abstimmungsfrage 1 mit einem JA zustimmt und die Abstimmungsfrage 2 mit einem NEIN ablehnt, sieht sich der Verwaltungsrat veranlasst, die Räumlichkeit (Wohnung 1) am Bärenlochweg 1 in Salez zu erwerben.

Salez, 15. August 2026

Im Namen des Verwaltungsrats der Ortsgemeinde Salez:

Der Verwaltungsratspräsident:

.....
Emil Bartholet

Der Verwaltungsratsschreiber:

.....
Michael Berger