



FUTURA LEERAU – Teilnehmen, austauschen und Moosleerau mitgestalten

**Informations- und Austauschveranstaltung
Moosleerau, 3. Juni 2026, 19.00 Uhr**

Ablauf

Liebe Moosleerberinnen und Moosleerber

Der Gemeinderat begrüsst Sie herzlich zur Informations- und Austauschveranstaltung.

Wir bedanken uns für das zahlreiche Erscheinen, das grosse Interesse am **Entwicklungsprojekt «Futura Leerau»** und freuen uns auf einen regen Austausch.

Ablauf

1. Landkauf 2025 – Rückblick und Beweggründe
2. Arealstudie und mögliche Nutzungen des Areals
3. Vorprojekt – Wohn- und Infrastrukturangebote
4. Finanzielle Tragbarkeit und Wirtschaftlichkeit
5. 15 Min. Pause mit Umfrage
6. Nächste Schritte und weitere Planung
7. Austausch und Fragen

Landkauf 2025 – Rückblick und Beweggründe

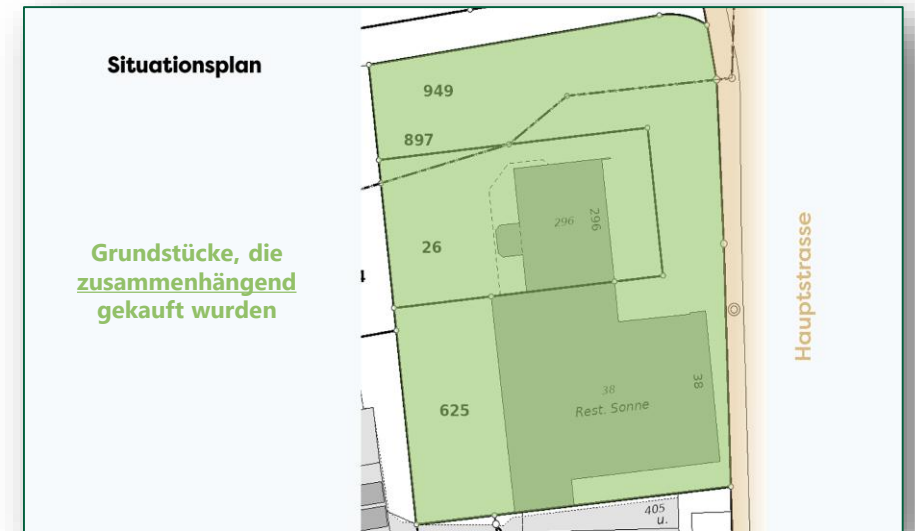
Ausgangslage: Bevölkerungswachstum, Raumbedarf für Schule und Verwaltung

- Bevölkerungswachstum in Moosleerau bis 2031: **30–40%**
→ Schätzung Bauvorhaben und Zahlen zur Belegungsdichte (Anzahl Personen pro Wohneinheit) vom Bundesamt für Statistik, Stand: 31.03.2026
- Demzufolge steigender Platzbedarf bei der Schule = Bedarf an neuen Räumlichkeiten
- Am heutigen Verwaltungsstandort Hubelstrasse 220 soll darum künftig zusätzlicher Schulraum realisiert werden

Landkauf 2025 – Rückblick und Beweggründe

Moosleeraus Investition in die Zukunft

- Der Kauf der Liegenschaft «Restaurant Sonne» stellt eine langfristige Investition in die Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde dar
- Gewährleistung der wichtigen Sicherung zentraler Flächen für die öffentliche Nutzung
- Grundstein für das Projekt «Futura Leerau»
- Die Liegenschaften grenzen an die Gemeindeparzellen 554 und 896 (Feuerwehr, Werkhof und Entsorgungsstelle)
- Die Zufahrt zum Werkhof ist durch den Kauf weiterhin sichergestellt



Arealstudie und mögliche Nutzungen des Areals

Zielsetzung der Arealstudie

- Klärung Abdeckung öffentlicher Bedürfnisse:
 - Verwaltung
 - Areal Werkhof/Feuerwehr
- Klärung Mehrwertschaffung für die Gemeinde, z.B.:
 - Gewerbe
 - öffentliche Nutzung
- Zentrale Fragestellungen:
 - Optimale Entwicklung des Areals?
 - Nutzungspotenziale?
 - Beitrag zur Standortattraktivität?

Nicht Bestandteil der Studie

- Aufstockung Schulhaus → Fokus liegt auf Sonnen-Areal

Arealstudie und mögliche Nutzungen des Areals

Bisherige Aktivitäten

- Klärung Bedürfnisse umliegende Gewerbetreibende
- Klärung Mehrwertschaffung für die Gemeinden wie z. B. Gewerbe, öffentliche Nutzung
- Klärung Zufahrt auf Areal von Kantonsstrasse K108
- Klärung Machbarkeiten mit Ortsplaner bzgl. BNO und kantonale Bestimmungen
- 4 Optionen identifiziert, 2 davon weiter ausgearbeitet
- Betrachtung verschiedener Bebauungsmöglichkeiten
- Erstellung Übersicht Grobkosten für relevante Optionen
- Prüfung von Finanzierungsmöglichkeiten inkl. Gespräche mit Kanton und Bank

Arealstudie und mögliche Nutzungen des Areals

Erkenntnisse aus der Arealstudie

- Steiner AG Metall-Torbau betreibt sein Gewerbe weiter
→ somit nicht weiter berücksichtigt
- Div. Gespräche mit Gewerbebetreibern: mit und ohne Interesse an Flächen im Futura Leerau
- Parzelle 213 Kirchleerau ‚Beuggert Areal‘ noch nicht verkauft
→ keine Gespräche mit neuem Eigentümer möglich
→ aktueller Besitzer verkauft keine Teilflächen
- Klärung Abdeckung öffentlicher Bedürfnisse (Verwaltung, Werkhof, Feuerwehr)
→ Forstbetrieb Suhrental Ruedertal aus Werkhof ausgezogen
→ tbos in Werkhof eingezogen
→ Feuerwehr auf strategischer Ebene abgeholt; bleibt bis auf weiteres unverändert
→ Raumbedarf Gemeindeverwaltung ist identifiziert, Realisierung in Futura Leerau möglich
- Erschliessung von Kantonsstrasse K108 gemäss Ortsplaner arcoplan möglich
- Ortsbauliche Einpassung und Realisierung gemäss Ortsplaner arcoplan möglich

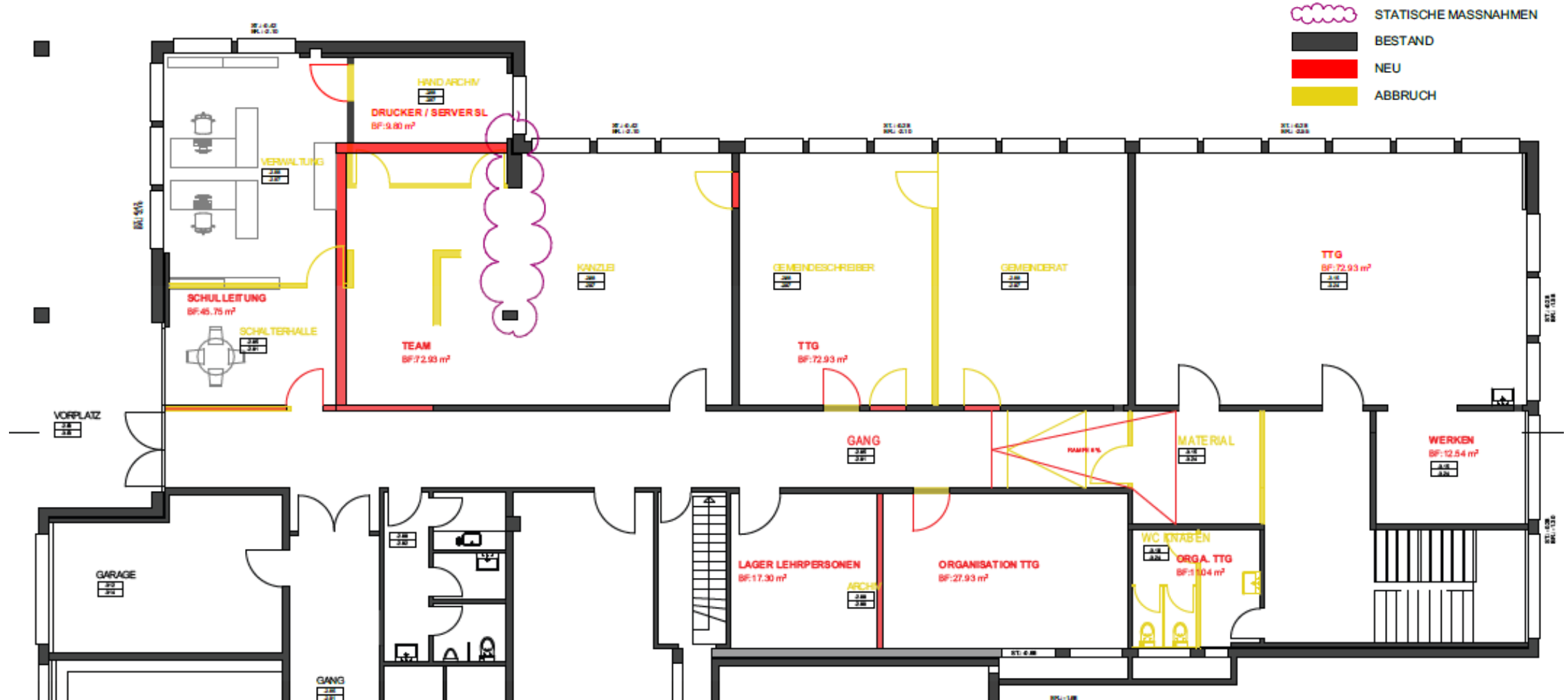
Exkurs Schulraumerweiterung

Durch Auszug der Gemeindeverwaltung kann zusätzlicher Schulraum entstehen

- Erwartete **zusätzliche Anzahl Schüler** durch laufende Bauvorhaben: **35–45**
- Schaffung von Schulraum möglich:
 - Variante 1 → 2 zusätzliche Schulzimmer plus Schulverwaltung
 - Variante 2 → 3 zusätzliche Schulzimmer ohne Schulverwaltung
- Kirchleerau schafft mit Sanierung ebenfalls zusätzlichen Schulraum
- In den nächsten 5–10 Jahren keine Aufstockung des Schulhauses notwendig

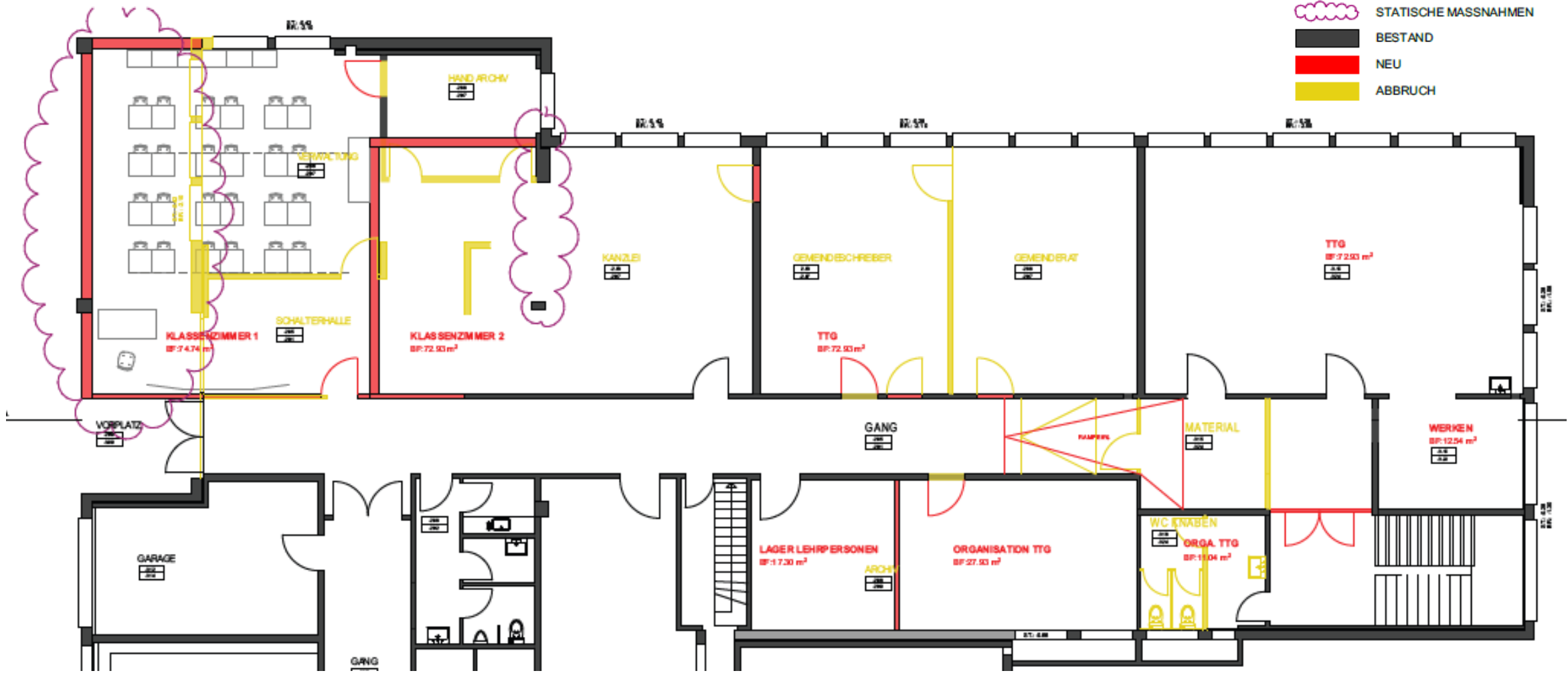
Exkurs Schulraumerweiterung

Variante 1:
2 weitere Schulzimmer
plus Schulleitung



Exkurs Schulraumerweiterung

Variante 2:
3 weitere Schulzimmer
ohne Schulleitung



Arealstudie und mögliche Nutzungen des Areals

Option **0** – Nichts tun

Kernpunkte

- Keine Umsetzung der nachfolgenden Optionen
- Keine zukünftige Nutzung des Sonnenareals

Pro / Contra

- + ---
- Raumbedarf Schule/Verwaltung nicht gelöst
- Neue Standorte müssen evaluiert werden
- Verlust Einfluss auf zentralen Standort, mögliche Entwicklung durch Dritte
- Sonnenareal wird vorerst nicht genutzt, Ersatz-Investitionen mittelfristig notwendig

Auswirkungen / Effekte

- Gemeinde verliert langfristig den Einfluss auf die Nutzung dieses zentralen Standorts und damit auch auf wichtige Angebote und Entwicklungsmöglichkeiten im Dorfzentrum
- ein Verkauf des Sonnenareals oder
- Verkauf des Sonnenareals an Investor im Baurecht (typischerweise 60–100 Jahre)

Arealstudie und mögliche Nutzungen des Areals

Option **1** – Aufstockung Werkhof

Kernpunkte

- Aufstockung Werkhof um 1 Stockwerk ($\sim 700\text{m}^2$)
- Einzug Gemeindeverwaltung

Pro / Contra

- + statisch möglich
- + kurze Bau-Dauer
- Teuer im Verhältnis zu Optionen 2 & 3
- ÖBA-Zone, nur Verwaltungsflächen möglich
- Anspruchsvolle Eigentumsverhältnisse
- Nutzungspotential Areal Sonne nicht genutzt
- Keine Mehrwertschaffung für die Gemeinde

Auswirkungen / Effekte

- Gemeinde verliert langfristig Einfluss auf Nutzung dieses zentralen Standorts und damit auch auf wichtige Angebote und Entwicklungsmöglichkeiten im Dorfzentrum
- ein Verkauf des Sonnenareals oder
- Vermietung des Sonnenareals an Investor im Baurecht (typischerweise 60–100 Jahre)
- Eigenbedarf erst zu viel späterem Zeitpunkt wieder möglich (Option 2 & 3)



Arealstudie und mögliche Nutzungen des Areals

Option **2** – Neubau mit Verwaltungsräumlichkeiten und Alterswohnungen

Kernpunkte

- Erstellung Neubau auf dem Sonnen-Areal
- Gemeindeverwaltung zieht in EG ein
- 10 Alterswohnungen für Moosleerauer und Kirchleerauer Bevölkerung
- Multifunktionssaal für Gemeinde
- Räume für 1 Kleingewerbe
- Parkplätze im UG und Aussen-Parkplätze

Pro / Contra

- + Grosses Nutzungspotential, hohe Mehrwertschaffung
- + Wunsch nach Alterswohnungen wird nachgekommen
- + Generierung von Mieterträgen
- Hohe Investitionen
- Kein Ankermieter
- Mieterträge kleiner als in Option 3 → Eigenfinanzierung durch Gemeinde **wirtschaftlich schwierig**

Auswirkungen / Effekte

- Mittelmässige Entwicklung und Stärkung Dorfzentrum für das wachsende Moosleerau
- Nutzung der sich Moosleerau bietenden langfristigen Entwicklungschance

Arealstudie und mögliche Nutzungen des Areals

Option **3** – Neubau mit Verwaltungsräumlichkeiten, Alterswohnungen und Gewerbe

Kernpunkte

- Erstellung Neubau auf dem Sonnen-Areal
- Gemeindeverwaltung zieht in 1. Stock ein
- 8 Alterswohnungen für Moosleerauer Bevölkerung
- Coop zieht im EG ein (~500m² Verkaufsfläche)
- PPs im UG und Aussen-PPs

Pro / Contra

- + Grosses Nutzungspotential, hohe Mehrwertschaffung
- + Wunsch nach Alterswohnungen wird nachgekommen
- + Coop als Ankermieter (mind. 10 Jahre), Sicherung Nahversorgung
- + Generierung von langfristigen Mieterträgen
- Vollständige Fremdfinanzierung → Zinsentwicklung, Baukostenentwicklung
- Konkurrenzierung bestehendes Gewerbe
- Kein Mehrzweckraum → Alternativen: alte und neue Turnhalle

Auswirkungen / Effekte

- Entwicklung und Stärkung Dorfzentrum für das wachsende Moosleerau
- Mittel- bis langfristige Sicherung von Einkaufsmöglichkeiten im Dorf
- Nutzung der sich Moosleerau bietenden langfristigen Entwicklungschance

***Favorisierte
Richtung des
Gemeinderats
Moosleerau***

Vorprojekt – Wohn- und Infrastrukturangebote

Option **3** – Präsentation Vorprojekt – Statement von Coop

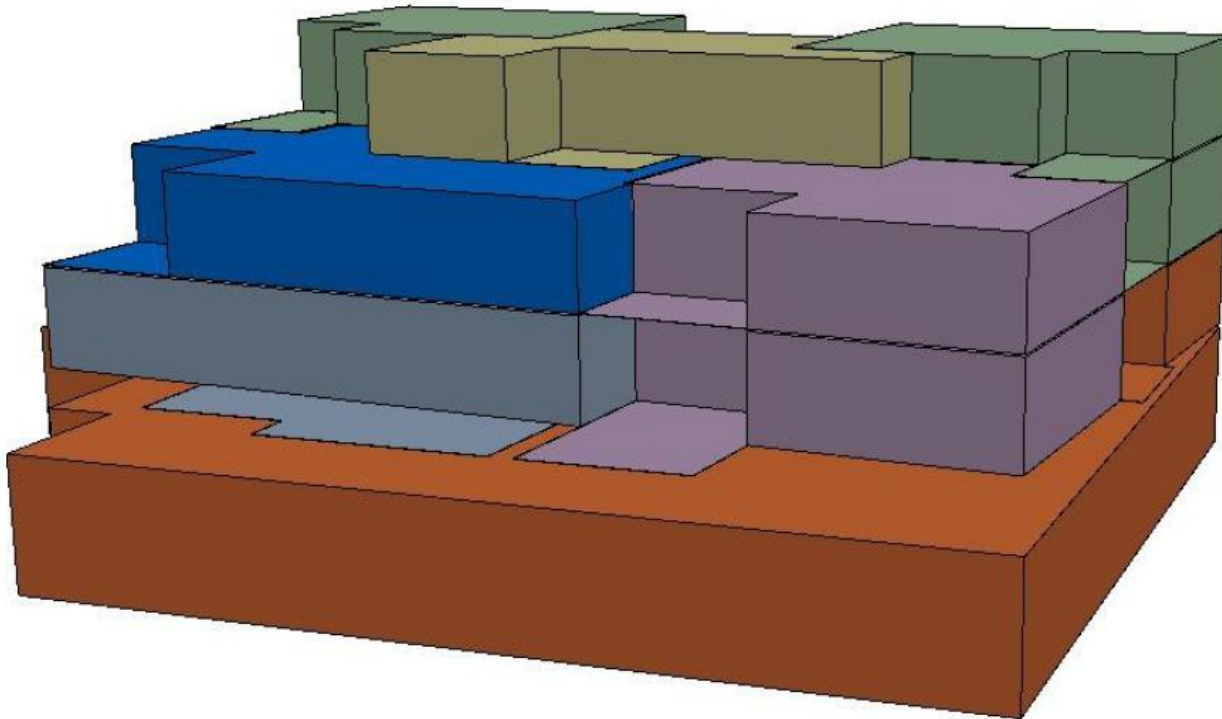
„Coop sieht sich als eine Bereicherung für Moosleerau und ist aktiv auf die Gemeinde Moosleerau zugegangen.“

Unser Statement:

- Klares Bekenntnis von Coop zum Projekt und zum Standort*
- Sicherung und Stärkung der Nahversorgung: Verkaufsstelle als wichtiger Ortsversorger für Einwohner:innen von Moosleerau*
- Langfristiger Nutzen für Bevölkerung und Mehrwert für die gesamte Region“*

Vorprojekt – Wohn- und Infrastrukturangebote

Option **3** – Präsentation Vorprojekt – Gebäudekubus



Attika: 2 x 2.5 Alters-Whg, 1 x Studio

2.OG: 3 x 2.5 Alters-Whg, 1 x 3.5 Alters-Whg

1.OG: Gemeindeverwaltung, Coop Büro,
1 x 2.5 Alters-Whg

EG: Coop Verkaufsfläche, Außen Parkplatze

UG: Tiefgarage, Technik, Veloräume

EG



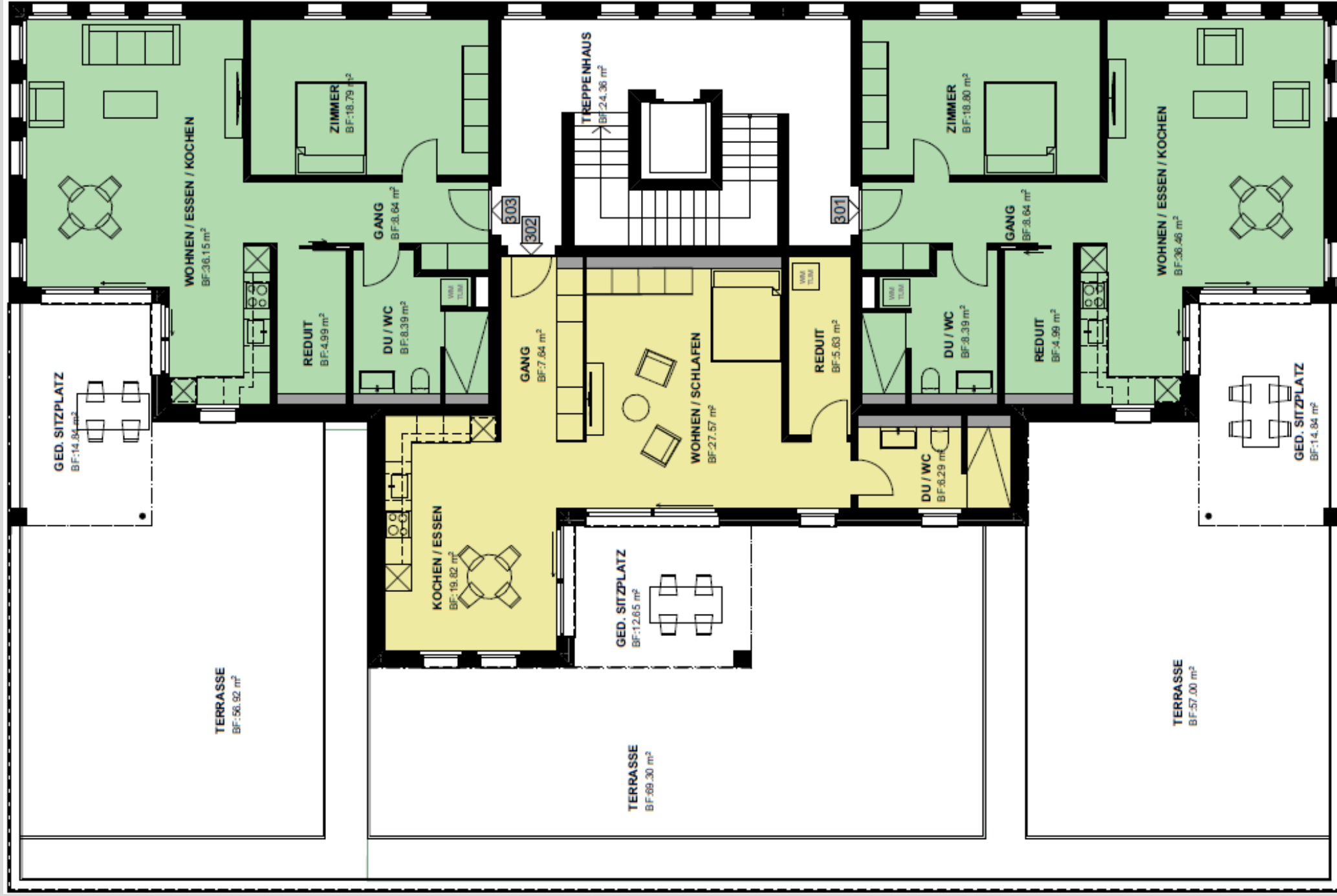
1. OG



2. OG



Attika



Vorprojekt – Wohn- und Infrastrukturangebote

Option **3** – Präsentation Vorprojekt – Visualisierungen

Wichtig:

- Es handelt sich um eine Variante
- Visualisierungen simuliert nur eine mögliche optische Ausprägung
- **Finales Projekt kann durchaus anders aussehen!**



Gemeindekanzlei



100





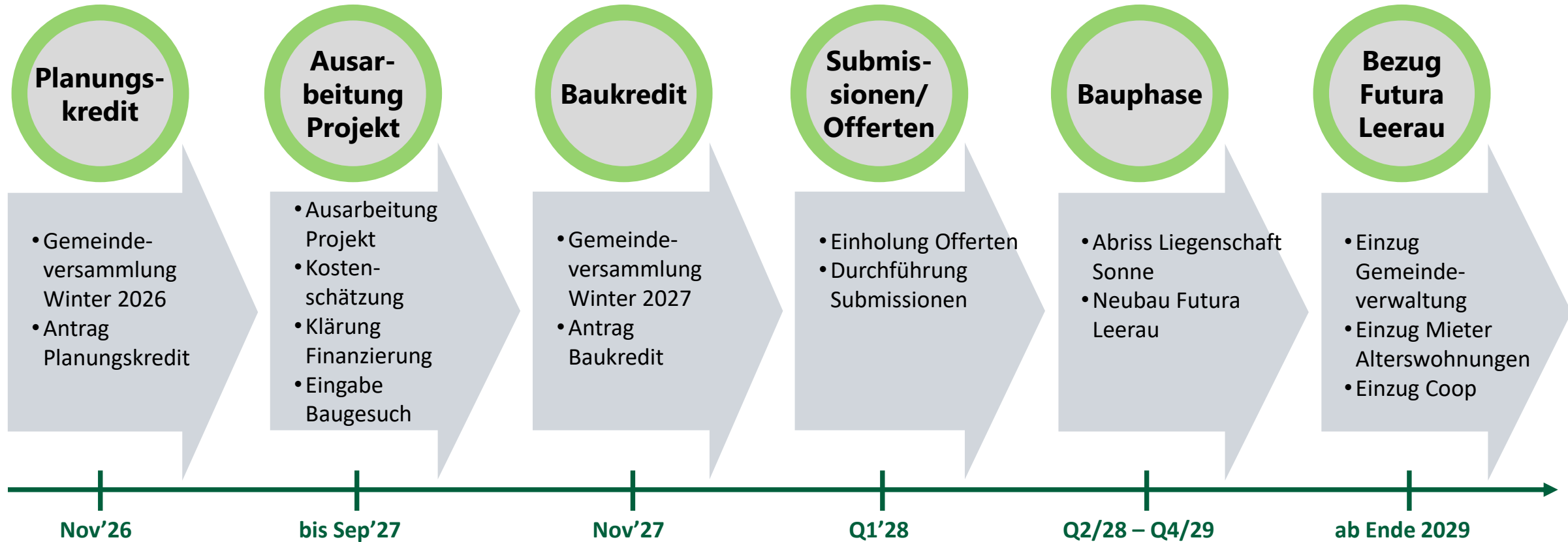


kanzlei





Mögliche nächste Schritte und weitere Planung



Finanzielle Tragbarkeit und Wirtschaftlichkeit



CHF 10.5 Mio.

Gesamtinvestition
inkl. Land, Neubau und
Nebenkosten



CHF 420'000

Mieterträge pro Jahr
aus Coop, Wohnungen
und weiteren Nutzungen



ca. CHF 300'000

Nettoertrag pro Jahr
nach Betriebs- und
Finanzierungskosten



ca. 3 %

Nettorendite
langfristig erwartet



ca. CHF 1'700

Pro-Kopf-Verschuldung
steigt kurzfristig um
rund CHF 1'700.

Was bedeutet das für Moosleerau?

- ✓ Nettoertrag entspricht langfristig rund 15 Steuerprozenten.
- ✓ Der Verschuldung steht ein realer Gegenwert in Form einer Liegenschaft gegenüber.
- ✓ Pro-Kopf-Verschuldung steigt kurzfristig um rund CHF 1'700.
- ✓ Das Darlehen wird durch die Mieterträge und Rückzahlungen langfristig abgebaut.
- ✓ Die Handlungsfähigkeit der Gemeinde bleibt erhalten.



Kernaussage

Mit dieser Investition schafft Moosleerau wichtige Infrastruktur und Wohnraum und generiert langfristig zusätzliche Einnahmen für die Gemeinde.

Was bringt Futura Leerau der Bevölkerung?

Futura Leerau schafft heute, morgen und langfristig Mehrwert für unser Dorf.



HEUTE

Grundlagen schaffen



Sicherung eines zentralen Standorts im Eigentum der Gemeinde



Gezielte Entwicklung nach den Bedürfnissen der Bevölkerung



Planungssicherheit für Schule, Verwaltung und Infrastruktur



Einfluss der Gemeinde auf die langfristige Nutzung bleibt erhalten



MORGEN

Mehr Angebote für alle



Altersgerechte Wohnungen im Dorf



Sicherung der Nahversorgung durch Coop



Moderne Räumlichkeiten für die Gemeindeverwaltung



Zusätzlicher Schulraum für unsere Kinder



Belebung und Stärkung des Dorfsentrums



LANGFRISTIG

Nachhaltig für kommende Generationen



Langfristige Einnahmen für die Gemeinde



Mehr Handlungsspielraum für zukünftige Investitionen



Nachhaltige und hochwertige Entwicklung unseres Dorfes



Lebensqualität und Attraktivität von Moosleerau werden gestärkt



Futura Leerau ist eine Investition in die Zukunft – für ein lebendiges, starkes und zukunftsfähiges Moosleerau.

Ihre Meinung ist uns wichtig

Bitte nehmen Sie sich in der kurzen Pause Zeit für den Feedbackbogen

- Was Ihnen wichtig ist
- Welche Chancen Sie sehen
- Welche Risiken Sie erkennen
- Welche Themen weiter vertieft werden sollen
- Welche Fragen noch offen sind

**Uns interessiert Ihre Meinung zu unserer Jahrhundertchance
„Moosleeraus Investition in die Zukunft“**

Ihre Meinung ist uns wichtig!

Ihre Rückmeldungen helfen uns, die nächsten Schritte sorgfältig und im Sinne der Bevölkerung zu gestalten.

1 Was ist Ihnen bei der zukünftigen Entwicklung des Sonnen-Areals am wichtigsten?

(Mehrfachnennungen möglich)



- ☐ Nahversorgung (Coop)
- ☐ Alterswohnungen
- ☐ Langfristig stabile Gemeindefinanzen
- ☐ Zusätzlicher Schulraum
- ☐ Neue Gemeindeverwaltung
- ☐ Stärkung des Dorfzentrums
- ☐ Verkehr und Erschliessung
- ☐ Andere Anliegen: _____

2 Welche Fragen oder Bedenken konnten heute noch nicht ausreichend beantwortet werden?



3 Welche Risiken oder Herausforderungen sehen Sie beim Projekt?



4 Wie beurteilen Sie die aktuell vorgestellte Entwicklungsrichtung für das Sonnen-Areal?



☐
Sehr
positiv



☐
Eher
positiv



☐
Neutral



☐
Eher
kritisch



☐
Kritisch

6 Haben Sie grundsätzlich Vertrauen, dass der Gemeinderat die weiteren Schritte sorgfältig prüft?



☐
Ja



☐
Eher ja



☐
Neutral



☐
Eher nein



☐
Nein

5 Welche Themen sollen vor einem nächsten Entscheid vertieft geprüft werden?

- | | |
|---|---|
| ☐ Finanzierung | ☐ Coop / Nahversorgung |
| ☐ Verschuldung | ☐ Architektur / Gestaltung |
| ☐ Alterswohnungen | ☐ Energie / Nachhaltigkeit |
| ☐ Verkehr | |
| ☐ Andere Themen: _____ | |



Weitere Anliegen oder Kommentare?



Vielen Dank für Ihre Zeit und Ihre ehrliche Rückmeldung!

Ihre Einschätzungen sind eine wichtige Grundlage für die weiteren Planungen.





max. 15 Min. Pause

Fragen und Austausch

Ihre Fragen sind willkommen

Wir möchten Ihre Anliegen, Erwartungen und Bedenken kennenlernen.

- Offene Fragerunde
- Transparente Antworten
- Kein Entscheid an diesem Abend
- Dialog mit der Bevölkerung

 Es gibt keine richtigen oder falschen Fragen!



Vielen Dank für Ihr Interesse und den Austausch

Nächste Schritte

- Auswertung der Rückmeldungen
- Vertiefung der offenen Fragen
- Weitere Projektbearbeitung
- Information der Bevölkerung

Nun laden wir herzlich zum Apéro ein.

Nutzen Sie die Gelegenheit für den persönlichen Austausch

Chancen, Risiken und Herausforderungen

1. Warum beschäftigt sich die Gemeinde überhaupt mit diesem Projekt?

Antwort: Die Gemeinde benötigt langfristig zusätzlichen Schulraum und neue Verwaltungsräumlichkeiten. Gleichzeitig bietet sich die seltene Chance, einen zentralen Standort aktiv zu entwickeln und wichtige Angebote für die Bevölkerung langfristig zu sichern.

2. Warum entwickelt die Gemeinde das Projekt selbst und überlässt es nicht einem privaten Investor?

Antwort: Die Gemeinde kann neben wirtschaftlichen Aspekten auch öffentliche Interessen berücksichtigen, beispielsweise Alterswohnungen, Nahversorgung, Infrastruktur und die langfristige Entwicklung des Dorfzentrums.

3. Kann sich Moosleerau ein Projekt dieser Grössenordnung überhaupt leisten?

Antwort: Nach heutiger Einschätzung ja. Die Wirtschaftlichkeit wurde geprüft und die erwarteten Mieterträge tragen wesentlich zur Finanzierung bei. Weitere Entscheide werden erst getroffen, wenn belastbare Grundlagen vorliegen.

Chancen, Risiken und Herausforderungen

4. Warum ist eine Fremdfinanzierung notwendig?

Antwort: Eine Gemeinde der Grösse von Moosleerau verfügt nicht über genügend Eigenmittel, um ein Projekt dieser Grössenordnung vollständig selbst zu finanzieren. Ohne Darlehen wäre eine solche Entwicklung kaum möglich.

5. Steigt die Verschuldung der Gemeinde?

Antwort: Ja, die Verschuldung steigt vorübergehend. Die Pro-Kopf-Verschuldung würde um rund CHF 1'700 ansteigen. Dem Darlehen steht jedoch ein Vermögenswert in Form einer Liegenschaft gegenüber. Langfristig wird das Darlehen zurückbezahlt.

6. Müssen wegen des Projekts die Steuern erhöht werden?

Antwort: Nach heutigem Stand nein. Das Projekt soll sich langfristig durch Mieterträge mitfinanzieren. Der erwartete Nettoertrag entspricht langfristig ungefähr dem Ertrag von rund 15 Steuerprozenten.

Chancen, Risiken und Herausforderungen

7. Können zukünftige Investitionen der Gemeinde trotz dieses Projekts weiterhin umgesetzt werden?

Antwort: Ja. Nach heutiger Einschätzung bleiben die geplanten und notwendigen Investitionen der Gemeinde weiterhin möglich. Die langfristige Handlungsfähigkeit der Gemeinde soll erhalten bleiben.

8. Was passiert, wenn wir nichts machen?

Antwort: Die Gemeinde verliert langfristig den Einfluss auf die Nutzung dieses zentralen Standorts. Wichtige Entwicklungsmöglichkeiten für das Dorfzentrum würden entfallen und spätere Ersatzlösungen müssten anderweitig gesucht werden.

9. Was passiert, wenn Coop in Zukunft den Standort wieder aufgibt?

Antwort: Die Flächen werden so geplant, dass sie auch für andere Detailhändler oder alternative Nutzungen geeignet sind. Das Projekt ist nicht ausschliesslich auf einen einzelnen Mieter ausgerichtet.

Chancen, Risiken und Herausforderungen

10. Warum ist Option 3 die favorisierte Richtung des Gemeinderats?

Antwort: Option 3 vereint mehrere Ziele gleichzeitig: Sicherung der Nahversorgung, Alterswohnungen, neue Verwaltungsräumlichkeiten, zusätzliche Einnahmen und die langfristige Entwicklung des Dorfzentrums. Aus Sicht des Gemeinderats bietet sie aktuell das ausgewogenste Verhältnis zwischen Nutzen, Entwicklungspotenzial und Wirtschaftlichkeit.

11. Warum braucht es Alterswohnungen in Moosleerau?

Viele Einwohnerinnen und Einwohner wünschen sich die Möglichkeit, auch im Alter im Dorf wohnen zu bleiben. Altersgerechte Wohnungen schaffen ein entsprechendes Angebot und fördern kurze Wege sowie die soziale Vernetzung.

12. Wie sicher sind die heutigen Kostenangaben?

Die aktuelle Kostenschätzung basiert auf einem Vorprojekt und dient als Planungsgrundlage. Im weiteren Projektverlauf werden die Kosten detaillierter erarbeitet und laufend überprüft. Deshalb spricht man heute bewusst von einer Grobkostenschätzung.

Chancen, Risiken und Herausforderungen

13. Welche Risiken sieht der Gemeinderat?

Die wichtigsten Risiken liegen bei:

- steigenden Baukosten,
- Veränderungen der Zinsen,
- Entwicklungen auf dem Mietmarkt,
- sowie bei den langfristigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen.

Diese Risiken werden bei den weiteren Planungen laufend berücksichtigt.

14. Wer entscheidet über die nächsten Schritte?

Die nächsten wichtigen Entscheide erfolgen durch die Gemeindeversammlung. Der Gemeinderat kann das Projekt nicht allein umsetzen. Sowohl der Planungskredit als auch ein späterer Baukredit müssen von der Gemeindeversammlung bewilligt werden.

Chancen, Risiken und Herausforderungen

15. Wann könnte das Projekt (Option 3) frühestens realisiert werden?

Gemäss aktueller Planung soll zunächst ein Planungskredit eingeholt werden. Anschliessend folgen Projektierung, Finanzierung, Baubewilligungsverfahren und Baukredit. Bei einem positiven Verlauf könnte eine Realisierung ab Ende 2029 erfolgen.

16. Ist das Projekt (Option 3) bereits beschlossen?

Nein.

Beschlossen wurde bisher lediglich der Kauf der Liegenschaft sowie die Erarbeitung von Grundlagen. Über die weiteren Planungsschritte und insbesondere über einen späteren Baukredit entscheidet die Gemeindeversammlung zu einem späteren Zeitpunkt.