



# JAHRESBERICHT 2023

GENOSSENSCHAFT  
STADTUFER





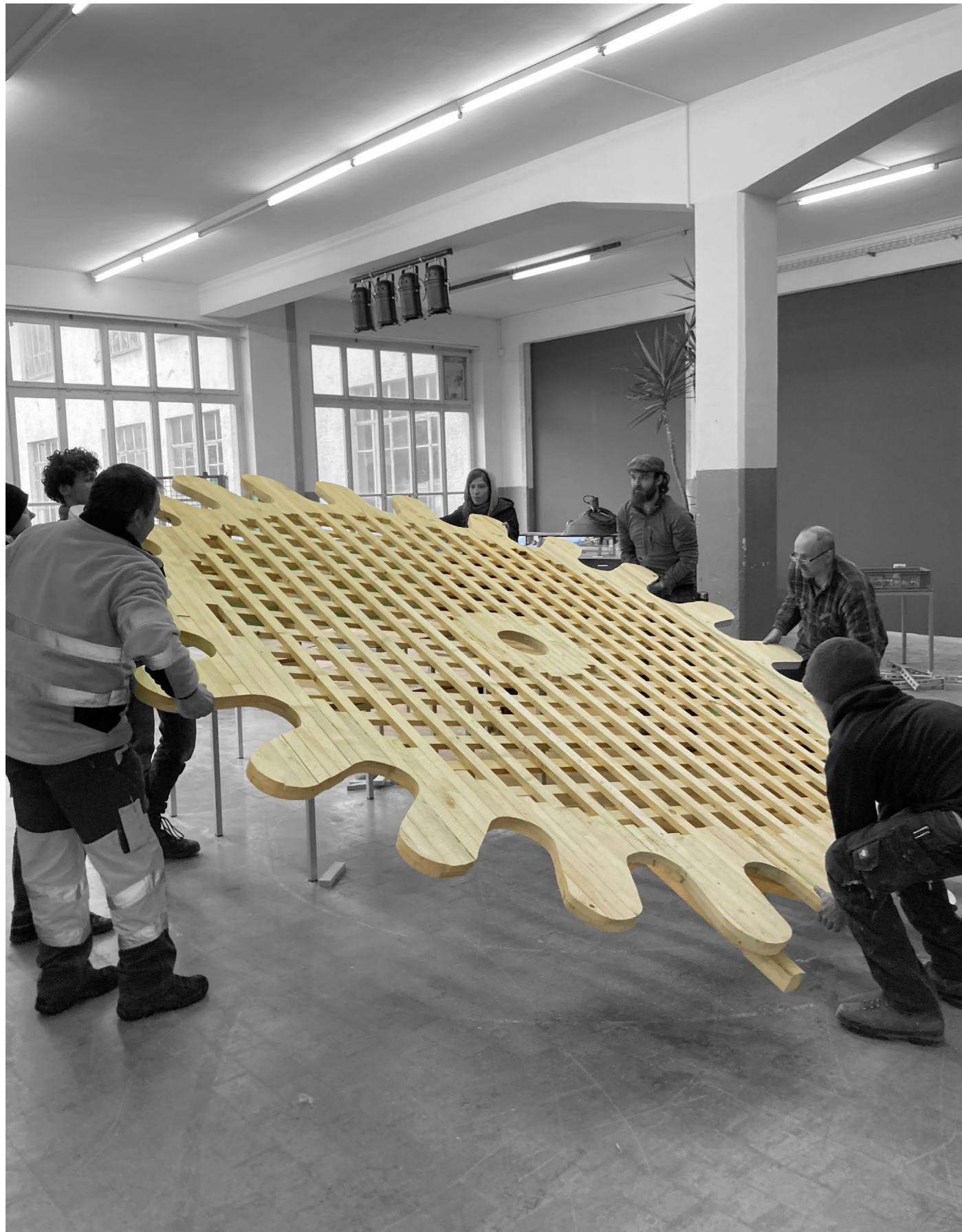
# GENOSSENSCHAFT STADTUFER

Raum schaffen für die Zukunft

## JAHRESBERICHT 2023

- 1 VORWORT
- 2 HIGHLIGHTS
- 3 BERICHT AUS DER VERWALTUNG  
& DEN ARBEITSKREISEN
- 4 JAHRESRECHNUNG
- 5 REVISIONSBERICHT
- 6 AUSBLICK 2024
- 7 FOTOALBUM
- 8 STECKBRIEF STADTUFER
- 9 IMPRESSUM





Bau des Sternlifadens für Lichtensteig Reloaded

## VORWORT

Bauen ist cool! Aber auch streng und teuer und alles geht länger, als man denkt...

Das Jahr 2023 hat sich angefühlt wie ein Vorbereitungskurs für den grossen Spurt. Es ging im Nu vorbei. Der Betriebsaufbau ist gelungen, grosse Planungserkenntnisse sind gewonnen und doch stecken wir noch immer mitten in der Aktivierungsphase dieses komplexen Transformationsprozesses. Erst dieses Jahr wird das Stadtufer in den Grundzügen des Rohbaus abgeschlossen. Es gab viel zu tun: Die Einhaltung der Brandschutzvorgaben, die Abwasserbewältigung, die Stromverteilung, die Planungsarbeiten, das Konzeptschreiben und das Budgetieren. Toll, dass manche ihre Muse dabei finden!

Nachdem sich die achtköpfige Kerngruppe aus Betrieb und Verwaltung letztes Jahr vorwiegend um die Grundzüge rund um den Bau und die Basisentwicklung auf dem Areal gekümmert hat, geht es dieses Jahr 2024 bereits mehr ans Eingemachte. Das letzte Jahr 2023 hat Früchte an Erkenntnissen, Netzwerken und sehr vielen tollen Baumaterialien eingebracht. Die Genossenschaft stellt diese allen bewilligten Mieter:innenausbauten zur Verfügung. Die ersten Beispiele, wie wir mit wiederverwendeten Baumaterialien bauen können, stehen bereits. Viele Mieter:innen haben sich schon super eingerichtet und sind Teil eines lebendigen Netzwerks auf dem Areal. Wir sind dankbar und zuversichtlich, dass sich das Entstandene fruchtbar weiterentwickelt.

Im Jahr 2024 entwickeln wir das UG, EG und 1.OG im Grundausbau und das 2.OG wird geplant. Wer sich also schon bald oder auch erst «wenn alles fertig ist» im Stadtufer sieht, soll sich in diesem Jahr unbedingt an unsere partizipativen Formate begeben. Da entwickeln wir gemeinsam, wie wir in der Fabrik wohnen wollen, was es dazu braucht und wie wir es umsetzen. Aber auch Spass, unbeschwertes Kennenlernen und praktische Aktionen werden nicht zu kurz kommen.

Wir freuen uns auf euch!

DIMI STOCKHAMMER, VERWALTUNGSMITGLIED





Re-Use Stühle für die Junge Bühne Toggenburg

## HIGHLIGHTS 2023

JANUAR



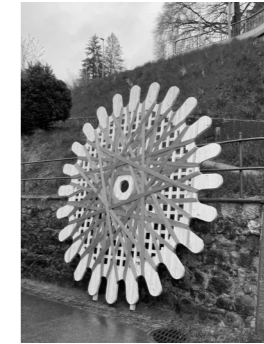
Abriss Rampe

APRIL



Generalversammlung

APRIL



Eröffnung Rundgang  
Lichtensteig Reloaded

APRIL



Willkommen Junge  
Bühne Toggenburg

APRIL



Eröffnung  
Boulder-Eggä

MAI



Workshop 32.  
INURA Konferenz

JUNI



Wakkerfest

JUNI



Einzug  
Glaswerkstatt

SEPTEMBER



Beiratstreffen  
der Stiftung  
Edith Maryon

SEPTEMBER



Kulturkonferenz  
des Kantons St.  
Gallens

OKTOBER



Lancierung des  
regionalen  
Veranstaltungs-  
kalenders  
Kulturkuchen

DEZEMBER



Projektarbeiten  
BWL Studierende  
der Zürcher  
Hochschule  
ZHAW





Mieter:innentreffen

## BERICHTE AUS DER VERWALTUNG & DEN ARBEITSKREISEN

Die Verwaltung ist nicht - wie anzunehmen - die Hausverwaltung, sondern bezeichnet im Kanton St. Gallen den Genossenschaftsvorstand. Die Verwaltung fällt die strategischen Entscheide und repräsentiert die Genossenschaft. 2023 besteht sie aus den drei Co-Präsident:innen Caterina Viguera, Dimitrij Stockhammer, Jonas Jakob und den drei Verwaltungsmitgliedern Daniel Fuchs, Naomi Schapira und Silke kleine Kalvelage.

### GENERALVERSAMMLUNG 2023

Erstmals fand die Generalversammlung im frisch bezogenen Bühnenraum der Jungen Bühne Toggenburg statt. Mit 47 stimmberechtigten Mitgliedern waren die Genossenschaftler:innen zahlreich vertreten. Der Genossenschaftsexperte Dr. Jens Martignoni eröffnete sie mit einer Ausführung, was eine Genossenschaft ist und welches Zukunftspotential in dieser Unternehmensform liegt.

Die Genossenschaftler:innen wurden anschliessend über die Aktivitäten des letzten Jahres informiert und die Jahresrechnung und die Revision wurden vorgestellt. Die Co-Präsidentin Fiammina Catti wird aus der Verwaltung verabschiedet. Alle anderen Verwaltungsmitglieder wurden wiedergewählt.

Im Ausblick wurden Zielvorhaben für das Jahr 2023 besprochen und das Betriebsbudget für das neue Jahr erläutert. Der Stand der Planung mit der zugehörigen Finanzierungsstrategie und dem zu genehmigenden Projektkredit für die Umsetzung der Grundausbauvorhaben wurden vorgestellt. Zudem wurde über das zu erstellende Vermietungsreglement und den Solifonds gesprochen. Es wurde über alle Vorschläge der Verwaltung abgestimmt und die Verwaltung wurde entlastet.

Zum Schluss wird ein Auszug der Vision als Entwurf präsentiert, welche durch die Verwaltung erarbeitet wurde. Bei Gerstensuppe und Apéro stösst die Genossenschaft auf ihr 2-jähriges Bestehen an.

### WORKSHOPS ORGANISATIONSENTWICKLUNG

Das Gründer:innenteam der Genossenschaft entwickelte sich zu einer Kerngruppe, die den Aufbau der Genossenschaft vorantrieb. Durch die Weiterbildungen in soziokratischer Organisationsentwicklung mit der Expertin Sabina Ruff konnten die Aufgaben besser differenziert werden. Die Kerngruppe organisiert sich in einem Betriebskreis (analog Geschäftsstelle) und einem Verwaltungskreis. Dadurch können strategische und operative Aufgaben getrennt werden. In vier Workshops und einer Retraite im Herbst werden die nötigen Entwicklungsschritte erkennbar gemacht und schriftlich festgehalten. Die operativen Bereiche werden neu in Bau, (Finanz-)Haushalt, Vermietung, Kultur und Unterhalt zusammengefasst. Aufbauend auf den Erkenntnissen wird das Organigramm weitergeschärft und die Grundlage für ein Organisationsreglement und Kompetenzregelungen gelegt.

### SCHLUSSBERICHT KANTONALE FÖRDERUNG

Zwischen Sommer 2021 bis Ende 2023 wurde die Genossenschaft Stadtufer in der Arealentwicklung durch das Amt für Wirtschaft AWA des Kanton St. Gallen finanziell unterstützt. Die Genossenschaft, die Gemeinde und das AWA deckten 60% des Projektvolumens und investierten gemeinsam CHF 145'000 in betriebliche und bauliche Projektleitung, Marketing, Organisationsberatung und Qualitätssicherung. Für die Überprüfung der bezogenen Leistungen wurde ein Fachgremium von Expert:innen hinzugezogen. 40% des Projektvolumens wurde ehrenamtlich durch die Kerngruppe in den Bereichen Fundraising, Aufbau Trägerorganisation und Aufbau Geschäftsstelle erbracht.

### STADTUFER ALS TEIL DES WAKKERPREISES

Der Schweizer Heimatschutz vergab 2023 den Wakkerpreis an Lichtensteig. Der Preis zeichnet die vorbildliche Leistung in der Ortsbild- und Siedlungsentwicklung aus.





Anlieferung von Baumaterialien

Unter anderem wird der respektvolle Umgang mit der historischen Bausubstanz geehrt. Die Umnutzung des Areals Stadtufer ist ein Beispiel einer innovativen Neunutzung von alten Industriebauten, welche durch die Gemeinde Lichtensteig angestossen wurde. Die Genossenschaft Stadtufer konnte somit einen wichtigen Beitrag zur Auszeichnung beitragen.

## BERICHT AUS DEN BETRIEBSKREISEN

Was in anderen Firmen als Geschäftsstelle bezeichnet wird, bildet in der Genossenschaft Stadtufer der Betriebskreis. Der Betriebskreis wiederum besteht aus den Kreisen/Bereichen Kultur, Unterhalt, Vermietung, (Finanz-)Haushalt und Bau. Im Gegensatz zur Geschäftsstelle sind diese Kreise nach soziokratischem Modell offen für Partizipation und werden durch mehrere Personen gebildet. In jedem Kreis ist mindestens eine Person von der Genossenschaft angestellt, was in anderen Jahren auch variieren kann. Ende 2023 bestand der Betriebskreis aus Silke kleine Kalvelage (Öffentlichkeitsarbeit), Hanna Widmer (Veranstaltungen), Naomi Schapira (Vermietung), Dimitrij Stockhammer (Unterhalt), Katharina Lützen (Buchhaltung) und Jonas Jakob (Finanzen & Personal).

Erstmalig konnten 2023 Anstellungen geschaffen werden. Im ersten halben Jahr teilte sich das Team eine 100%-Anstellung beim allgemeingültigen Bruttolohn von CHF 4'000. In der zweiten Jahreshälfte konnten die Stellenprozente auf die effektiv geleisteten Prozente von 160% erhöht werden. Die Angestellten besorgen das Tagesgeschäft und werden von der Verwaltung beauftragt, Konzepte und andere strategische Grundlagen vorzubereiten.

## BERICHT AUS DEM KREIS HAUSHALT

Der Haushaltskreis (ehemals Office) führt die Buchhaltung, die Mitgliederverwaltung, das Personalwesen und besorgt die Finanzierung. Wie in den anderen Kreisen erbringt auch der Haushaltskreis wichtige Aufbau- und Konzeptarbeiten. So konnte im Jahr 2023 das Buchungssystem ausgebaut werden, die Lohn-

buchhaltung wurde eingeführt, weitere Eigenmittel wurden gesammelt, das Mahnwesen wurde verbessert und die Finanzplanung wurde ausgebaut.

## BUCHHALTUNG

Die Buchhaltung der Genossenschaft Stadtufer unterscheidet zwischen Betriebs- und Baubudget. Alle Betriebsausgaben sind mit Mieteinnahmen und diesbezüglichen Förderungen zu decken. Bauliche Kosten werden durch Eigenmittel (Anteilscheine und Anteilkapital) und Fremdmittel (Darlehen) vorfinanziert. Sowohl in der Buchhaltung wie auch im Jahresabschluss wird die Genossenschaft unterstützt durch das Treuhandbüro Büro ö aus St. Gallen.

## FINANZPLANUNG

Die langfristige Finanzplanung blieb auch 2023 spannend. Zur Liquiditätssicherung und zur Vorfinanzierung von baulichen Kosten konnten 2023 neue Darlehen aufgenommen werden. Mit Fachexpert:innen aus dem Finanzwesen (Oxifina AG) und der Immobilienentwicklung (Res Keller, ehem. Genossenschaft Kalkbreite) wurden weitere Schritte in der Finanzplanung vorbereitet. Gemeinsam mit der baulichen Planung der Genossenschaft Stadtufer erarbeitet der Haushaltskreis die Grundlagen zur Beantragung von Hypotheken und weiteren Fremdmitteln.

## BERICHT AUS DEM KREIS UNTERHALT

Der Unterhaltskreis sorgt für die schnelle und unkomplizierte Erledigung von Ertüchtigungen, Reparaturen und Reinigung. 2023 sorgte das Unterhaltsteam, bestehend aus Dimitrij Stockhammer (Hauswartung) und mehreren selbstständigen Handwerker:innen, für eine reibungslose Pflege des Gebäudes sowie des Aussenraums. Zudem begleitet die Hauswartung die Bauprojekte vor Ort und ist Ansprechperson für den Liftservice und die Stromanbieterin SAK. Neu konnte ein Unterhaltskonzept geschaffen werden, welches den Umfang des Unterhalts absteckt.





Ausschneiden der Türen zum Erdgeschoss im Nordbau

## BERICHT AUS DEM KREIS VERMIETUNG

Das Vermietungsgeschäft der Genossenschaft Stadtufer wurde im Jahr 2023 weiter ausgebaut und die Auslastung der vermietbaren Fläche kontinuierlich erhöht. Mit dem Einzug der Jungen Bühne Toggenburg zu Beginn des Jahres 2023, feierten wir einen Meilenstein in der Entwicklung eines Kultur - Hotspots für die Region und den Beginn eines Mietverhältnisses, das wegweisend für die Zukunft der gesamten Liegenschaft sein kann.

Im Mittelbau des 1. OG fand der Verein «Kunst-Faser» seinen Wirkungsort. Die Gemeinschaft betreibt auf einer Fläche von über 200 qm das «Living Museum Lichtensteig» mit Atelierplätzen für Menschen mit psychischen Beeinträchtigungen, ein privates Druckatelier und ein Atelier in Residence.

Die Genossenschaft konnte im Laufe des Jahres verschiedene Handwerker:innen und Künstler:innen gewinnen, die freie Fläche als Kunstateliers oder Werkstätten nutzen. Das Erdgeschoss des Nordbaus, in dem verschiedene Handwerker:innen ihre Werkstätten eröffnet haben, ist seit Oktober 2023 voll vermietet.

### PARTIZIPATIVE WORKSHOPS

Vom Frühjahr bis zum Ende des Jahres 2023 veranstaltete die Genossenschaft Stadtufer eine partizipative Workshopreihe zur Entwicklung eines Gemeinschaftsateliers. In den Workshops, an denen Mietende, externe Interessierte und Verwaltungsmitglieder teilnahmen, wurden die Grundlagen zur Vermietung grösserer Rohbauflächen erarbeitet.

## BERICHT AUS DEM KREIS BAUEN

Die Mitglieder der Verwaltung Dimitrij Stockhammer, Caterina Viguera und Daniel Fuchs haben 2023 den Ausbau der Fabrik auf verschiedenen Ebenen weiterentwickelt und die Ausführung des «Grundausbau» betreut.

Die internen Strukturen wurden geschaffen, damit die Planungsabläufe zielgerichteter und effizienter werden. Mithilfe von externen Planer:innen konnten die wichtigsten Liegenschaftsstudien abgeschlossen werden.

### PROJEKTSTEUERUNG

Im Bereich des internen Strukturaufbaus erarbeitete das Team die Rahmenbedingungen für die Baukommission. Diese Kommission wird ab 2024 die bauliche Planung und Ausführung als Steuerungs- und Kontrollorgan leiten, was effizientere Abläufe und eine Entlastung der Verwaltung verspricht.

Die Leitplanken der planerischen Arbeit bilden das Nutzungsszenario, welches die Vision der langfristigen Nutzung zusammenfasst und ein Kommunikationsdokument für Projektinteressierte darstellt. Dieses wurde unter der Leitung von Caterina Viguera in mehreren Workshops mit der Verwaltung entwickelt.

### PLANUNG

Als Grundlage für die langfristige Planung konnten die Erschliessungs-, Energie- und Erdbebenstudie abgeschlossen werden. Diese Studien bilden die Grundlage für die langfristige Planung der «Umnutzung» der Liegenschaft, welche die energetische Sanierung und den Einbau von Wohnungen beinhaltet und mit der im nächsten Jahr gestartet werden soll.

Damit die Liegenschaft regulär als Gewerbeobjekt vermietet werden kann, müssen Personen- und Brandschutz gewährleistet werden. Dafür wurde Ende 2022 eine Baueingabe für den «Grundausbau» eingereicht, die eng mit den verantwortlichen Stellen der Gemeinde erarbeitet worden ist. Nachdem die Zuständigkeit zum Kanton wechselte, mussten Anpassungen im Planer:innen-Team gemacht werden und das Projekt benötigte eine komplette Überarbeitung. Die Überarbeitung der Baueingabe für den «Grundausbau» kann voraussichtlich erst im Frühjahr 2024 abgeschlossen werden. Damit die weitere Vermietung und Aktivierung der Liegenschaft trotzdem fortschreiten konnte, wurden bauliche Massnahmen entlang des Projekts vorweg umgesetzt.





Der Kirschgarten inszeniert von Café Fuerte

## UMSETZUNG

Das Jahr 2023 hat mit dem Ausbau für die Junge Bühne Toggenburg und dem Foyer mit einem bedeutenden Baustein für die Liegenschaft begonnen. Im Theaterraum und Foyer können seit April 2023 öffentliche Veranstaltungen mit bis zu 200 Personen stattfinden, welche eine neue Öffentlichkeit ins Stadtufer bringen. Der Abschluss des Baus von Trennwänden im Erdgeschoss des Nordbaus ermöglichten die komplette Vermietung. Als weiterer Meilenstein wurde mit einer provisorischen Treppenanlage das 1. Obergeschoss vom Mittel- und Nordbau erschlossen, um die Vermietung dieser Räumlichkeiten zu ermöglichen, was erfolgreich geschehen ist. Damit die komplette Vermietung der Liegenschaft als Gewerbeobjekt ermöglicht werden kann, fehlen noch wenige bauliche Massnahmen, welche im Jahr 2024 anstehen.

## BERICHT AUS DEM KREIS KULTUR

Die Öffentlichkeitsarbeit lag 2023 in den Händen von Silke kleine Kalvelage, die sich auch um Veranstaltungen als Teil des Marketings der Genossenschaft kümmerte. Anfang des Jahres wurde die Stelle der Veranstaltungen mit Pascal Hüppi und später Hanna Widmer besetzt, die sich konzeptionell wie auch operativ der Organisation und Durchführung von kulturellen Veranstaltungen der Genossenschaft annahmen.

## STADTUFER VERANSTALTUNGEN

Im April ging es los mit der Generalversammlung der Genossenschaft. Die Generalversammlung wurde durch ein Konzert der Band Leo Trio ergänzt. Im April wurde die Junge Bühne Toggenburg und die Boulder-Eggä eröffnet. Öffentliche Nutzungen sind wünschenswert für das Stadtufer, denn sie ziehen neues Publikum an. Auch die Toggenburger Messe nutzte das Team des Stadtufer um mehr Bekanntheit zu generieren und neue Genossenschaftler:innen zu gewinnen. Ein neues Format, die Stubete, wurde erprobt. Ein zwangloser Treffpunkt für die Mieter:innen sowie die Verwaltung.

Im November bespielte die Theatergruppe «Café Fuerte» das Foyer mit ihrer Produktion «Der Kirschgarten» von Anton Tschechow. Gemeinsam mit der Künstlerin Mayra wurde das Adventsfenster mit Scherenschnitten gestaltet. Mit Glühwein und Mandarinen wurden die Gäste empfangen und die Neuerscheinung des ersten Hallenzines, der Zeitschrift für Hallen-Wohn-Kultur, gefeiert.

## KOOPERATIONEN

Als eines der partizipativen Projekte war das Stadtufer Teil des Stadtrundgangs «Lichtensteig Reloaded», der ebenfalls im April feierlich eröffnet wurde. Die Dachlattenskulptur, die zu diesem Anlass gemeinschaftlich mit der Hilfe von Freiwilligen und unter Anleitung eines Künstler:innenteams gebaut wurde, ziert noch immer den Innenhof des Stadtufer. Eine Kooperation mit Toggenburg Tourismus ermöglicht es seitdem, geführte Projekte in der Genossenschaft zu buchen. Dieses Angebot wird kontinuierlich von verschiedensten Gruppen wahrgenommen. Führungen gab es auch zum Denkmaltag. Die 32. Konferenz von INURA (International Network for Urban Research and Action) war zu Gast im Stadtufer und internationale Gäste aus den Bereichen Urbanistik, Stadtplanung, Architektur, Kunst und Soziologie diskutierten über partizipative Entwicklungsprozesse auf dem Land und setzten sich mit dem Beispiel Stadtufer auseinander.

Ausserdem gab es einen Tag der offenen Tür am Super Saturday. Das Wakkerfest wurde auch im Stadtufer in Kooperation mit der Jungen Bühne Toggenburg mit einem Konzert und zwei DJs gefeiert. Besonders freut sich das Stadtufer über den Kulturkuchen, der gemeinsame Veranstaltungskalender der Lichtensteiger Kulturveranstalter:innen, der 2023 zum ersten Mal erschien. Die Idee ist es, mit gebündelter Kraft eine grössere mediale Aufmerksamkeit für die Kulturveranstalter:innen in Lichtensteig zu erreichen.

## EXTERNE VERANSTALTUNGEN

Es fanden diverse Veranstaltungen von Externen im Stadtufer statt, beispielsweise das freie Tanzen mit Julia Sciarrone und die Ausstellung «Textil und Natur» von Sarah Brümmer.



Im September dann vernetzten sich rund 130 verschiedene Kulturschaffende aus dem Kanton St. Gallen und Umgebung an der Kulturkonferenz des Kantons St. Gallen. Der Chor der St. Galler Singschule feierte das 50-Jahre-Jubiläum mit dem Auftragswerk «Auf der Haut» und beleuchtete das Thema «Textil» in seinem ganzen Facettenreichtum. Der Abschluss der insgesamt fünf Konzerte fand dabei – thematisch äusserst passend – im Stadtufer statt. Und natürlich startete auch die Junge Bühne Toggenburg ihr vielfältiges Programm.

#### MEDIENBERICHTE

Es gab im Rahmen des an Lichtensteig verliehenen Wakkerpreises eine erhöhte Medienpräsenz. Es gab Berichte über das Stadtufer in der Schweizer Familie, in der Wohnrevue und im Toggenburger Tagblatt. Ausserdem hatten wir Thomas Karrer und Karin Bucher zu Besuch, die ihren Dokumentarfilm «Gelingende Gemeinschaften» unter anderem im Stadtufer drehen. Zusammen mit der IG Hallenwohnen wurde das erste Hallenwohnen-Zine herausgebracht in dem auch das Stadtufer mit einem Beitrag vertreten ist.

## JAHRESRECHNUNG 2023

2023 kann die Genossenschaft mittels Darlehen und Anteilscheinkapital ein Vermögen von 1,8 Mio. Franken ausweisen. Aufwand und Ertrag lagen im Gleichgewicht, wobei ein kleiner Verlust von 1'368 Franken zu verzeichnen war. Um den Umbau weiter voranzutreiben, ist die Genossenschaft weiterhin auf Eigenkapital und Fremdfinanzierung angewiesen.

## BILANZ

Die Bilanzsumme der Genossenschaft Stadtufer liegt bei rund 1,8 Mio. Franken. Der Grossteil des Vermögens liegt im Kauf des Baurechts und in den baulichen Investitionen. Finanziert werden konnten diese Investitionen mit kurz- und langfristigen Darlehen und Anteilscheinkapital.

#### AKTIVEN

Ende 2023 lag der Kontostand der Genossenschaft bei rund 124'000 Franken. Durch ein verbessertes Mahn- und Betreuungswesen konnte die Anzahl an Schuldner zwar verringert werden, jedoch soll im nächsten Jahr die Höhe des Gesamtmietausstandes noch verringert werden. Von den rund 1,7 Mio. Franken Anlagevermögen wurden rund 482'000 Franken in den Ausbau des Gebäudes investiert.

#### PASSIVEN

Insgesamt waren 2024 noch Rechnungen im Wert von rund 87'000 Franken offen, die den Jahresabschluss 2023 betreffen. Weitere 48'000 Franken Rechnungen sind geschätzt zu erwarten. Um den Kauf und den Ausbau der Fabrik vorfinanzieren zu können, hat die Genossenschaft verschiedene Darlehen aufgenommen. Rund 0,25 Mio. Franken konnten als kurzfristiges Fremdkapital aufgenommen werden. Langfristige Darlehen belaufen sich auf rund 0,86 Mio. Franken. Die Eigenmittel, bestehend aus Anteilscheinen und Anteilkapital, liegen bei 0,57 Mio. Franken. Wie letztes Jahr verbucht die Genossenschaft Stadtufer einen kleinen Verlust von rund 1'368 Franken.

## BILANZ

AKTIVEN	Erläuterungen	31.12.2023
<b>Umlaufvermögen</b>		CHF
Flüssige Mittel	Kontostand 31.12.2023	124'347.52
Forderungen aus L. & L.	Offene Mietzahlungen	14'147.60
Aktive Rechnungsabgrenzungen	2023 bezahlte Rechnungen für 2024	9'004.05
<b>Umlaufvermögen</b>		<b>147'499.17</b>
<b>Anlagevermögen</b>		CHF
Immobilien	Kauf & Ausbau Fabrik	1'688'107.27
<b>Anlagevermögen</b>		<b>1'688'107.27</b>
<b>Total AKTIVEN</b>		<b>1'835'606.44</b>

PASSIVEN	Erläuterungen	31.12.2023
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		CHF
Verbindlichkeiten aus L. & L.	Offene Rechnungen 2023	-86'556.66
Anzahlungen & Schlüsseldepot		-6'388.00
Darlehen unverzinst		-60'000.00
Darlehen verzinst		-189'724.57
Passive Rechnungsabgrenzungen	Schätzung weiterer offener Rechn.	-48'012.50
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>-390'681.73</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>		CHF
Darlehen unverzinst		-350'000.00
Darlehen verzinst		-525'993.82
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>		<b>-875'993.82</b>
<b>Eigenkapital</b>		CHF
Genossenschaftskapital	Anteilscheine & Anteilkapital	-572'936.50
Bilanzgewinn / -verlust	Verlust aus 2022	2'638.04
Jahresgewinn / -verlust	Verlust aus 2023	1'367.57
<b>Eigenkapital</b>		<b>-568'930.89</b>
<b>Total PASSIVEN</b>		<b>-1'835'606.44</b>



## ERFOLGSRECHNUNG

Die Erfolgsrechnung 2023 verzeichnet einen kleinen Verlust von 1'368 Franken. An verschiedenen Positionen konnte gespart werden, weshalb der Verlust um ein Vielfaches kleiner ausfiel als budgetiert (CHF 61'900).

### ERTRAG

Wie budgetiert, lagen die Mieteinnahmen bei 195'000 Franken. Hinzu kamen Fördergelder des Kantons St. Gallen im Umfang von rund 65'000 Franken. Ein kleiner Betrag an Spenden konnte verzeichnet werden. Von den vertraglich geschuldeten Mieteinnahmen mussten knapp 6'600 Franken als Verlust verbucht werden. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich der Verlust halbiert.

### AUFWAND

Der Liegenschaftsaufwand konnte im budgetierten Rahmen bleiben. Die grösste Aufwandsveränderung zur Erfolgsrechnung 2022 liegt in den Lohnkosten. Sie lagen rund 10'000 Franken unter dem budgetierten Wert.

Einkäufe für Apéros, Informationsanlässe und den Gemeinschaftsraum wurden als übriger Personalaufwand verbucht.

Die Organhaftpflichtversicherung versichert die Verwaltung bei Haftungsfragen. Die Entwicklungskosten wurden vollumfänglich durch die kantonalen Fördergelder bezahlt (siehe Ertrag).

Der restliche Verwaltungsaufwand umfasste Kosten aus der Buchhaltung (Jahresabschluss und Revision), Informatik und Büromaterialien. Rund 17'000 Franken betrug 2023 der Werbeaufwand, welcher hauptsächlich in der Entwicklung der neuen Webseite zustande gekommen ist.

Die Abschreibungen werden mit 2% des Baurechts berechnet und verringern sich jedes Jahr um diesen Prozentsatz. Der Finanzaufwand beinhaltet die Auszahlung aller Zinsen, wobei der Baurechtszins von 20'000 Franken einen Grossteil davon ausmacht. Der ausserordentliche Aufwand kam zustande durch die Abschreibung eines Innenausbaus, welcher an eine Mieter:in verkauft wurde.

## ERFOLGSRECHNUNG

	ER 2023	Budget 2023	ER 2022
	CHF	CHF	CHF
<b>Betrieblicher Ertrag</b>			
Mietertrag	194'819.37	190'000.00	124'281.40
Fördergelder	65'150.00	42'300.00	49'187.50
Übrige Erlöse	475.70	10'000	24'800.65
Erlösminderung inkl. Wertberichtigung	-6'643.30	0.00	-12'625.00
<b>Betrieblicher Ertrag</b>	<b>253'801.77</b>	<b>242'300.00</b>	<b>185'744.55</b>
<b>Aufwand für Liegenschaften</b>			
Strom, Wasser, Kehricht, Reinigung	-42'157.51	-47'300.00	-31'690.20
Erweiterter Unterhalt	-24'120.34	-24'000.00	-74'754.75
Versicherungen	-10'253.80	-10'000.00	-8'906.95
Öffentliche Abgaben	-913.60	-2'000.00	-1'073.00
<b>Aufwand für Liegenschaften</b>	<b>-77'445.25</b>	<b>-83'300.00</b>	<b>-116'424.90</b>
<b>Personalaufwand</b>			
Lohnaufwand	-62'400.00	-72'000.00	-3'000.00
Sozialversicherungsaufwand	-6'595.25	-7'400.00	0.00
Übriger Personalaufwand	-3'905.65	-5'000.00	-4'508.95
<b>Personalaufwand</b>	<b>-72'900.90</b>	<b>-84'400.00</b>	<b>-7'508.95</b>
<b>Betrieblicher Aufwand</b>			
Organhaftpflichtversicherung	-1'071.00	0.00	0.00
Verwaltungs- & Entwicklungskosten	-29'226.70	-51'900.00	-60'081.40
Werbeaufwand & Veranstaltungen	-16'958.71	-20'000.00	-16'652.85
Übriger Betriebsaufwand	-1'306.50	-2'500.00	-2'347.15
Abschreibungen	-24'634.99	-24'600.00	-25'187.65
Finanzaufwand	-28'364.00	-37'500.00	-25'933.49
<b>Betrieblicher Aufwand</b>	<b>-101'561.90</b>	<b>-136'500.00</b>	<b>-130'202.54</b>
<b>Ausserordentlicher Aufwand / Ertrag</b>			
Betriebsfremder Aufwand / Ertrag	-2'734.99	0.00	25'000.00
Direkte Steuern	-526.30	0.00	-600.00
<b>Ausserordentlicher Aufwand / Ertrag</b>	<b>-3'261.29</b>	<b>0.00</b>	<b>24'400.00</b>
<b>Total Erfolgsrechnung (Verlust)</b>	<b>1'367.57</b>	<b>61'900.00</b>	<b>43'991.84</b>



## Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision an die Genossenschaftler\*innen der Genossenschaft Stadtufer, Lichtensteig

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der **Genossenschaft Stadtufer, Lichtensteig**, für das am **31.12.2023** abgelaufene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine Eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verteilung des Reingewinnes nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Wattwil, 16. März 2024

**REVISORA**  
Revisionsgesellschaft AG



**Rolf Bühler**  
Dipl. Experte in Rechnungslegung und Controlling  
zugelassener Revisionsexperte

### Beilagen:

- Jahresrechnung per 31.12.2023 bestehend aus
  - Bilanz per 31.12.2023 (inkl. Vorjahr)
  - Erfolgsrechnung 2023 (inkl. Vorjahr)
  - Anhang per 31.12.2023 (inkl. Vorjahr)
- Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes per 31.12.2023



Messgerät zur Überprüfung der Reissfestigkeit von Garnen



## AUSBLICK 2024

Für das Jahr 2024 rechnet die Genossenschaft Stadtufer mit einer höheren Mietauslastung durch den Ausbau der Grundinfrastruktur und Massnahmen im Brandschutz. Das Betriebsteam wird durch eine zusätzliche Fachkraft in der Reinigung (15%) unterstützt werden. Durch die angestellte Fachperson für Veranstaltungen (15%) sollen 2024 mehr Veranstaltungen stattfinden können.

### VERMIETUNG

Das Interesse an Mietfläche im Stadtufer ist nach wie vor ausgeprägt. Durch gezielte Ausschreibungen für freie Flächen, Werbung auf passenden Immobilienportalen und die Verdichtung des Netzwerkes soll im Jahr 2024 die Auslastung der vermieteten Flächen weiterhin erhöht werden. In der ersten Hälfte des Jahres wird durch eine mindestens dreiteilige Workshopreihe die Bildung eines Gemeinschaftsateliers weitergeführt. Des Weiteren sind erste Formate zur Realisierung von Wohnraum in der Entstehung. Über das Jahr 2024 sind bereits einige Foyervermietungen gesichert. Im Bereich der Tagesvermietungen werden mit der Realisierung eines Gästezimmers neue Möglichkeiten geschaffen.

### ORGANISATIONSENTWICKLUNG

Ein Grossteil der anfallenden Arbeiten werden auch 2024 strategische Aufbauarbeiten sein, wobei 2025 bereits mehr rein betrieblich gearbeitet werden soll. Auch im Jahr 2024 wird die Genossenschaft beratend unterstützt durch die systemische Organisationsentwicklerin Sabina Ruff, den Genossenschaftsexperten Jens Martignoni, den Finanzexperten für gemeinnützige Wohnprojekte Res Keller und den Architekten des Baubüros in situ Eric Honegger.

### UMBAUPROJEKT

In der Projektsteuerung des Umbauprojekts wird die Genossenschaft beratend unterstützt durch das baubüro insitu ag. Die Planung wird durch das Team von Bach Mühle Fuchs GmbH (Architektur), B3 Kolb AG (Baumanagement, Brandschutz), Schällibaum AG (Statik) und weiteren Fachplaner:innen stattfinden. Das Planungsteam wird dabei durch die eingesetzte Baukommission begleitet. Der Grundausbau soll 2024 einen Abschluss finden. Dazu gehört die Sanierung des bestehenden Treppenhauses und die Aktivierung von derzeit unerschlossenen Flächen. Eine Vorstudie über das langfristige Projekt mit Fokus auf Energiesanierung, gemeinschaftlichen Räumen und Wohnnutzungen, wird eine Grundlage schaffen zur Darstellung des zukünftigen Lebens auf dem Areal. Gleichzeitig werden 2024 partizipative Workshops zum Thema Wohnen stattfinden, damit die planerische Entwicklung auf effektive Bedürfnisse abgeglichen werden kann.

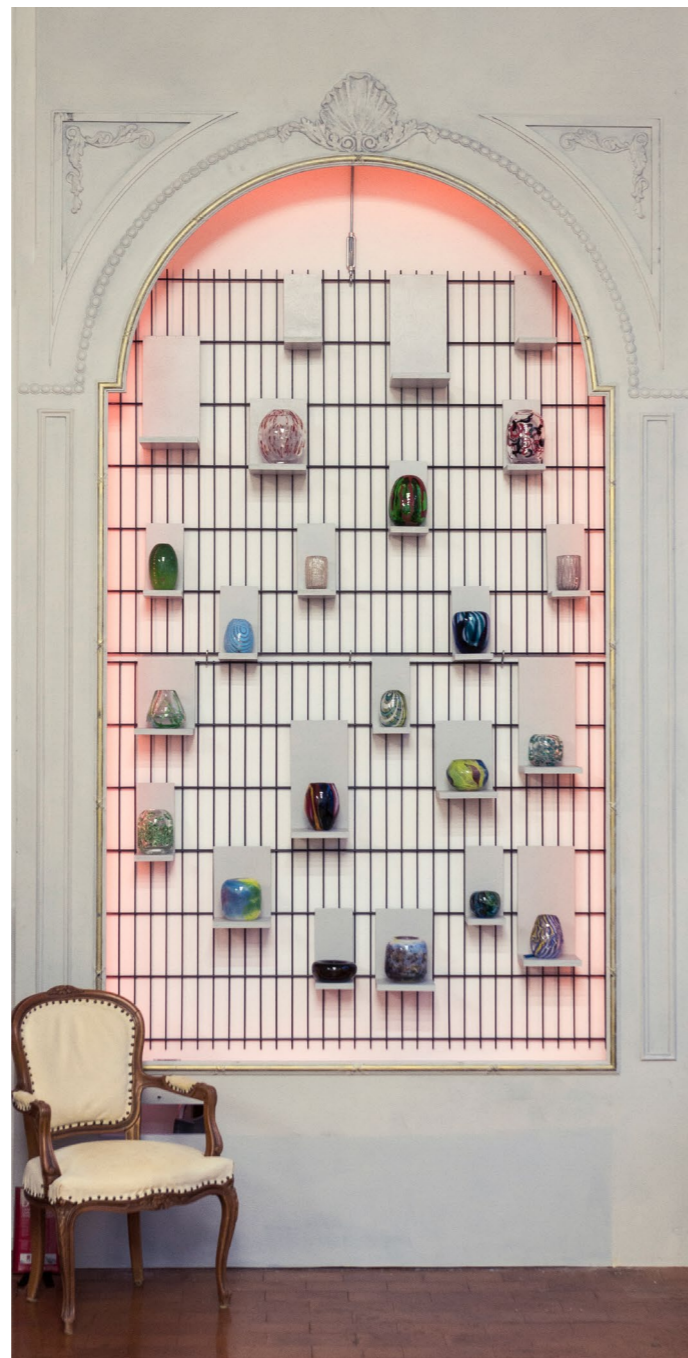
### FINANZIERUNG

Betreffend Kapitalstruktur werden 2024 erneut Eigenmittel und Darlehen gesammelt werden müssen. Mit der Konkretisierung der Planung und der erwarteten Baubewilligung sollte Ende 2024 die Hypothek bei der Bank aktiviert werden. Bis dahin wird mit einem zusätzlichen Eigenmittelbedarf von rund 900'000 Franken gerechnet werden. Der Fokus im Fundraising wird neu vermehrt auf Wohnbaugenossenschaften und andere gemeinnützige Institutionen gelegt. Weiterhin stösst das Projekt auf sehr positives Feedback und es besteht Nachfrage nach gemeinnützigem, gemeinschaftlichem Wohn-, Arbeits- und Kulturraum in der Region Toggenburg.



Ateliereinblick: Felix Obrist





o. Mieterin Katrin Derleth, Glashütte Derleth  
u. 1. OG Nord vor dem Umbau

o. Arbeiten aus der Glashütte Derleth  
u. Mieterin Irene Nair



Ateliereinblick: Holzbildhauerei Hollenstein und Wick



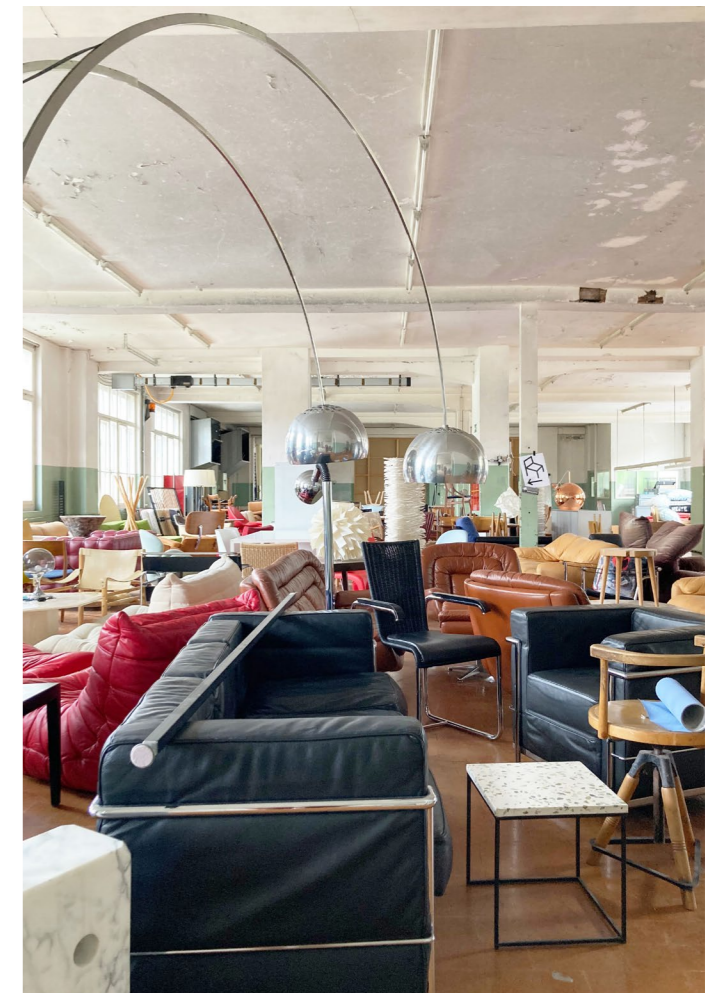


o. Elias Graf mit der Mechanischen Werkstatt  
u. Musik und Brockenhaus Theo Beck

o. Andreas Ganz, Imkerei  
u. Fotostudio Jasago



o. Ausbau Atelier im Fluss  
u. Ramon Stadler, Bühnenbildbau, Kunstschmiede



o. St. Galler Singschule zu Gast auf der Jungen  
Bühne Toggenburg  
u. Vintage Möbel Potacek





Holzbildhauerei Hollenstein, Wick



o. Ausstellung im Living Museum Lichtensteig  
u. Christina Hollenstein



o. Holzschmiede, Stephan Voigt  
u. Foyer Stadtufer







o. Nico Lazúla, Ruedi Staub; Verein Kunstfaser u. Tanzen mit Saint Misère und den Lichtensteiger Pioneers



o. Wackerpreis Broschüre mit Claudio Küeni u. Livia Weishaupt und Claude Bühler beim Kulturkuchen Photoshooting



o. Performance von Guang Xuan Chen und Andy Storchenegger zur St. Galler Kulturkonferenz u. Verwaltungsteam



o. Adventsfensterdekoration von Mayra Pavlovic u. Stadtrundgang Lichtensteig Reloaded







o. Caterina Viguera mit den Re-Use Teilen des Schauspielhauses Zürich  
u. Silke kleine Kalvelage und Caterina Viguera

o. Ausbau im 1. OG Mittelbau  
u. Naomi Schapira und Jonas Jakob mit neuen Stadtufer T-Shirts



Kreidemalerei zum Tag der offenen Tür



# STECKBRIEF GENOSSENSCHAFT STADTUFER



Team Verwaltung v.l.n.r.:  
Daniel Fuchs, Dimi Stockhammer, Jonas Jakob, Caterina Viguera, Silke kleine Kalvelage, Naomi Schapira

## Genossenschafter:innen

Stand Ende 2023: 149 Mitglieder

## Mieter:innen

Stand Ende 2023: 30 Mietparteien

## Verwaltung Genossenschaft Stadtufer

Daniel Fuchs, Architekt  
Jonas Jakob, Umweltingenieur  
Silke kleine Kalvelage, Künstlerin  
Naomi Schapira, Fachfrau Betreuung  
Dimitirij Stockhammer, Zimmermann  
Caterina Viguera, Architektin

## Betriebskreis Genossenschaft Stadtufer

Hanna Widmer, Veranstaltungen  
Jonas Jakob, Finanzen und Personal  
Silke kleine Kalvelage, Öffentlichkeitsarbeit  
Katharina Lützen, Buchhaltung  
Naomi Schapira, Vermietung  
Dimitrij Stockhammer, Hauswartung







## IMPRESSUM

Herausgeberin:  
Verwaltung Genossenschaft Stadtufer

Redaktion: Jonas Jakob, Silke kleine Kalvelage

Autor:innen: Jonas Jakob, Daniel Fuchs,  
Silke kleine Kalvelage, Naomi Schapira,  
Dimitrij Stockhammer

Gestaltung: Silke kleine Kalvelage

Fotos: Silke kleine Kalvelage, Caterina Viguera,  
Stiftung Edith Maryon





IN ZUSAMMENARBEIT MIT



Kanton St.Gallen



STIFTUNG  
EDITH MARYON

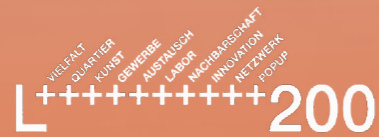
DENKSTATT särl

FLEXIBLES  
Verein zur Förderung neuer Arbeitsformen

büro



Laboratorium  
für Zukunftsgestaltung  
Sabina Ruff



Stillhart  
Konzept und Gestaltung GmbH



Bach-Mühle-Fuchs

Stadtbrücke 3  
9620 Lichtensteig  
info@stadtufer.ch



www.stadtufer.ch