

2022

JAHRESBERICHT

stadtufer





JAHRESBERICHT 2022

- 1 Vorwort
- 2 Meilensteine
- 3 Stimmen aus dem Netzwerk
- 4 Bericht aus der Verwaltung
& den Arbeitsbereichen
- 5 Medienberichte
- 6 Jahresrechnung 2021 & 2022
- 7 Revisionsbericht
- 8 Ausblick
- 9 Impressum



„System Change not Climate Change“ Ja! Aber wie denn..?

Wie können wir attraktive (Spiel-)Räume schaffen für ein zukunftsfähiges Leben für alle? Wie können wir uns selbst organisieren zu einem nachhaltigen und gemeinschaftsfördernden Projekt? Wie leben wir soziale Diversität und Chancengleichheit? Und wie baut man suffizient, sozialverträglich und umweltgerecht?

In der ehemaligen Spinnerei an der Thur in Lichtensteig geht die Genossenschaft Stadtufer diesen Fragen aktiv nach. Die 2017 stillgelegte Fabrik wird seit Sommer 2021 von der Genossenschaft verwaltet und an eine diverse Mieter*innenschaft vermietet. Dank der Unterstützung der Stadt Lichtensteig, dem Kanton St. Gallen, der Stiftung Edith Maryon und zahlreichen Geldgeber*innen konnte im Januar 2022 das Areal gekauft werden und ist, mit einem 90-jährigen Baurechtsvertrag zwischen Stiftung und Genossenschaft, langfristig der Spekulation entzogen. Seither kümmert sich die siebenköpfige Genossenschaftsverwaltung (gleichbedeutend Vorstand) um den Betriebsaufbau. Diese untersteht dabei der Generalversammlung; die jährliche Versammlung der Genossenschaftsmitglieder mit je einem Stimmrecht. Die Verwaltung richtete die Arbeitsgruppen Office, Vermietung, Bauen und Kultur ein, welche sich um das Tagesgeschäft kümmern. Seit Januar 2023 können diese Stellen in einem kleinen Pensum entlohnt werden. Dank kantonalen Fördergeldern und weiteren Darlehen können Beratungsleistungen bezogen werden und erste bauliche Massnahmen umgesetzt werden.

Der Jahresbericht 2022 verschafft den Leser*innen Einblick in die junge Genossenschaft Stadtufer. Er dient als Danksagung an alle Genossenschafter*innen, Mieter*innen und Unterstützende aus dem Netzwerk. Die darin enthaltene Jahresrechnung für das überlange Geschäftsjahr 2021 & 2022 und der Revisionsbericht weisen die Geschäftszahlen der Genossenschaft aus. Zudem zeigt der betriebliche und bauliche Ausblick auf, wie sich die Genossenschaft entwickeln wird.

Wir wünschen gute Lektüre!

Verwaltung Genossenschaft Stadtufer



MEILENSTEINE

2022

Januar: 
Kauf Liegenschaft




März: 
Generalversammlung



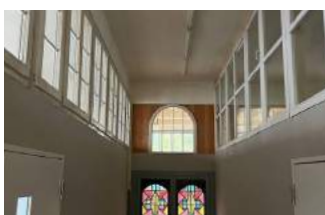
Mai: 
Aktionstag



Mai: 
Austausch
Projekte Bern



Sommer: 
Erste Bauprojekte



September: 
Sommerfest



Oktober: 
Flohmarkt



November: 
SVSM Award



November: 
Wirtschaftsforum



2023

Januar 2023: 
Wakkerpreis





STIMMEN AUS DEM NETZWERK



Mathias Müller
Stadtpräsident Lichtensteig

„Die Gefahr einer Industriebrache ist gebannt. Dank der Genossenschaft Stadtufer erwacht das imposante Areal an der Thur zu neuem Leben. Die Räumlichkeiten locken kreative Macher:innen aus Nah und Fern an und beleben Lichtensteig weiter.“



Julia Bauer
Genossenschafterin

„Wie die Pflanzen gerade aus allen Löchern und Poren der Erde spriessen, die noch vor einigen Wochen kalt und karg da lag - ebenso kommt es mir mit dem Projekt Stadtufer vor. Hier staune ich über die sich öffnenden Knospen an den Zweigen und dort über die vielen Projekte und Initiativen, die in dem noch vor kurzem leerstehenden Gebäude über die letzten Monate gewachsen sind.“



Silvan Winkler
Provectus GmbH

„Umgeben von der inspirierenden Flusslandschaft geniessen wir im Stadtufer die Freiheit, unser Büro nach unseren Vorstellungen zu gestalten und uns dabei voll und ganz auszuleben. Hier haben wir die Chance, unsere Träume zu verwirklichen und zugleich Teil einer lebendigen Gemeinschaft zu sein, die von einer lockeren und aufgeschlossenen Atmosphäre geprägt ist.“



Dr. Jens Martignoni
Dozent ZHAW School of Management and Law
Winterthur, Geschäftsführer Verein FleXibles

„Das Stadtufer ist für mich eine Gruppe von engagierten Menschen, die als Genossenschaft ihre Kräfte und Bedürfnisse an einem Ort zusammen legen, um gemeinsam das Beste daraus zu machen. Es beeindruckt mich, mit welcher Energie gearbeitet wird und wie die Vision eines zukunftsweisenden Wirtschafts- und Kulturzentrums immer stärker Gestalt annimmt. Dabei ist es enorm wichtig und schön, dass und wie sie vom Umfeld in Lichtensteig und in der Region mitgetragen werden.“



STIMMEN AUS DEM NETZWERK



Theo Beck
Musik- und Brockenhaus

„Immer wieder begegne ich tollen Menschen im Stadtufer - andere Mieter:innen, Verwaltungsmitgliedern und Besucher:innen. Das sind die Momente, die mich froh machen in die Fabrik gezogen zu sein. Wunderbar finde ich die Entwicklung, dass die Junge Bühne Toggenburg ins Stadtufer zieht. Da sehe ich grosses Entwicklungspotential.“



Christina Hollenstein und Elias Wick
Holzbildhauerei

„Wir finden das Stadtufer ein ganz tolles Projekt, mit allen Höhen und Tiefen. Wir schätzen die Möglichkeit zur Mitgestaltung am Stadtufer. Und ausserdem freuen wir uns sehr an der Thur, in der wir vor der Arbeit schwimmen gehen können.“



Andreas Ganz
Boulder-Eggä

„Ein neugeborenes Kalb steht schon am ersten Tag auf wackligen Beinen, aber es steht.“



Stephan K. Haller
Präsident Junge Bühne Toggenburg

„Die Kraft der Thur, die Unerschütterlichkeit des Städtlis Lichtensteig und die Lebensfreude des Toggenburgs vereinen sich im Stadtufer. Die positive Energie und das Zusammenspiel der vielseitige begabten und aktiven Beteiligten ermöglicht es neue Projekte zum Fliegen zu bringen. Die Fabrik Stadtufer ist für mich ein sehr kreativer, innovativer und anregender Ort.“



STIMMEN AUS DEM NETZWERK



Stefania Koller

Genossenschaftler*in, engagierte Stadtbewohner*in, Architekt*in, Vorstand Neustart Schweiz

„Für mich ist das Stadtufer ein inspirierendes Beispiel dafür, was wir erreichen können, wenn wir, mit einem gemeinsamen Ziel vor Augen, zusammen anpacken, gemeinschaftlich planen und organisieren. Natürlich habe ich immer daran geglaubt, dass wir es schaffen können, die alte Fabrik zu kaufen, und doch beeindruckt es mich, zu sehen, wo das Stadtufer heute steht. Fabrik gekauft, Mieter*innen gefunden, Festivals, Ausstellungen und weitere Anlässe organisiert, Umbau in Planung, Preise gewonnen, sogar in den Blick hats das Stadtufer geschafft... Das ist doch einfach unglaublich beeindruckend!“



Claudia Peter

Buchhalterin büro ö ag

„Eine Genossenschaft bietet die optimale Plattform, die Stärken verschiedenster Personen ideal zu nutzen und gemeinsam etwas Neues zu erschaffen. Im Stadtufer zeigt sich dies insbesondere in der Vielfältigkeit der Nutzungsmöglichkeiten sowie dem gemeinsamen Willen, etwas Nachhaltiges zu erschaffen und das Areal neu zu beleben.“



Markus Schmid

Projektleiter, Amt für Wirtschaft und Arbeit Kanton St.Gallen

„Am „Stadtufer“ ist ein wichtiger Brückenschlag gelungen: zwischen Kreativwirtschaft und regionalen KMU sowie Immobilienentwickler und Gruppendynamik. Jetzt braucht die Brücke nur noch hochwasserfest zu werden.“



Helena & Manfred Zähler

Genossenschaftler:innen aus Lichtensteig

„Stadtufer - ein multidisziplinäres und zukunftsweisendes Projekt, das Wohlwollen und Unterstützung verdient. Wir sind beeindruckt von Engagement und Enthusiasmus der Beteiligten. Allen voran des Kernteams. Darum sind wir gerne Teil davon - vom Stadtufer.“



STIMMEN AUS DEM NETZWERK



Sabina Ruff

Systemische Organisationsentwicklerin & Urbanistin, Laboratorium für Zukunftsgestaltung, Zürich

„Eine Anfrage aus dem Toggenburg, junge Menschen, mit Lebensfreude und Veränderungswillen, ein Gespräch, das den normalen Rahmen verlässt und eine Zusammenarbeit, die das Herz erwärmt. Ein Geschenk im gegenseitigen Lernen, im Vertrauen, im Wachsen aneinander und miteinander. Lebenswach und klug eigene Wege suchen, im richtigen Moment nach Hilfe fragen, grosse Entscheidungen alleine fällen – auch das ist Stadtufer. Ich danke - und bin für euch da.“



Klara Kläusler

Geschäftsleitung equimo AG, Basel

„Eine alte Fabrik, in der neue Ideen Wirklichkeit werden – ermöglicht durch das beispielhafte Engagement junger, fähiger Leute und ihrem vielfältigen Netzwerk. Ein Projekt, das sich bei aller Diversität und Offenheit der Mitwirkenden an klaren Visionen orientiert, die nach und nach Gestalt annehmen – dank einer Verwaltung, die das Ziel nicht aus den Augen verliert. Ein Stück Boden, das langfristig gesichert wurde für das Wachsen einer sozial und kulturell reichhaltigen, ökonomisch sinnvollen Gemeinschaft.“



Oliver Seidel

baubüro in situ ag - Projektleiter und Partner

„Lichtensteig, als ehemalige Hauptstadt im Toggenburger Land, hat vielleicht seine besten Tage gesehen. Unter anderem zeigt aber die Genossenschaft Stadtufer mit ihrem Projekt, dass alte Strukturen wieder Raum für ein heutiges Miteinander bieten. Und vielleicht gerade in Rückbesinnung auf alte Werte: wiedererkannt, wiederverwendet und neu verknüpft!“



Martin Dähler

Bauführer E. Weber AG Wattwil

„Die Umnutzung und Wiederbelebung des ehemaligen Industrieareals birgt grosses Potenzial für's «Städtli» und die Chance, aus Fehlern vergangener Zeiten zu lernen und zu neuen Ufern aufzubrechen – die Zeitenwende hat auch im Toggenburg Einzug gehalten.“





BERICHT AUS DER VERWALTUNG & DEN ARBEITSBEREICHEN

Die Verwaltung Genossenschaft Stadtufer ist das strategische Organ der Genossenschaft (auch Vorstand genannt) und wurde von den Genossenschaftsmitgliedern an der Generalversammlung am 26. März 2022 gewählt. 2022 bestand die Verwaltung aus den sieben Mitgliedern Fiammina Catti, Daniel Fuchs, Jonas Jakob, Silke kleine Kalvelage, Naomi Schapira, Dimitrij Stockhammer und Caterina Viguera. In dieser Aufbauphase des Projektes ist die Verwaltung Hauptverantwortliche für die Entwicklung des Stadtufer. Sie berät und entscheidet über die Geschäfte.

Arealkauf

Am 31. Januar 2022 ging das Kaufgeschäft des Areal Stadtufer über die Bühne. Gemeinsam mit der Firma equimo AG, Tochterfirma der Stiftung Edith Maryon, konnte die ehemalige Spinnerei und Zwirnerei von der Firma Fein-Elast Immo AG abgekauft werden. Die Genossenschaft Stadtufer hält nun einen Baurechtsvertrag mit der equimo AG über 90 Jahre. Das Baurecht ist beinahe gleichbedeutend mit dem Besitz der Liegenschaft. Ein spekulativer Verkauf der Liegenschaft ist dadurch jedoch ausgeschlossen.

Generalversammlung 2022

Die Generalversammlung 2022 ist die zweite GV der Genossenschaft Stadtufer und die erste GV als Besitzerin des Fabrikareals. Von den damals rund 100 Genossenschaftsmitgliedern waren 40 anwesend. Das Verwaltungsmitglied Jaqueline Makrai trat aus beruflichen Gründen zurück. Die Genossenschaftsmitglieder wählen Naomi Schapira und Silke kleine Kalvelage als neue Verwaltungsmitglieder. Erfolgsrechnung 2021, Bilanz 2021 und das Budget 2022 wurden in Zusammenarbeit mit der Treuhandfirma Büro ö ag aus St. Gallen ausgearbeitet und von der GV einstimmig angenommen. Auch die Budgetierung der ersten Baumassnahmen im Bereich Brandschutz und Wiederinbetriebnahme Gebäude werden genehmigt. Im Anschluss an die eigentliche Generalversammlung feiert die

Genossenschaft den Fabrikkauf gemeinsam mit dem Verein Natur Flooz auf der nahegelegenen Allmende „Flötzli“.

Aufbauförderung des Amts für Wirtschaft und Arbeit St. Gallen

Die Genossenschaft wird seit 2021 durch das kantonale Amt für Wirtschaft und Arbeit St. Gallen im Betriebsaufbau finanziell und beratend unterstützt. Die Förderung ist Teil der Neuen Regionalpolitik des Bundes (NRP). Sie dient der Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit und dem Aufbau und Erhalt von Arbeitsplätzen in Regionen wie dem Toggenburg. Die Genossenschaft Stadtufer konnte mit dieser Förderung im Jahr 2022 Leistungen von rund CHF 45'000 im Bereich Projektentwicklung, Bauplanung, Organisationsberatung, Marketingkonzept und Finanzberatung beziehen. Die jeweiligen Offerten wurden dafür vom kantonalen Vertreter Markus Schmid geprüft und genehmigt. Gemeinsam mit dem Gemeindepräsident Mathias Müller steht Markus Schmid der Genossenschaftsverwaltung bis Ende der Förderung 2023 beratend zur Seite.

Beratung Organisationsaufbau durch Sabina Ruff und Verein FleXibles

Mithilfe der kantonalen Förderung konnte die Genossenschaftsverwaltung Workshops und weitere Beratungsleistungen im Bereich Organisationsaufbau beziehen. Sabina Ruff ist systemische Organisationsentwicklerin und Vorstandsmitglied der Genossenschaft Kalkbreite in Zürich. In den durch sie angeleiteten Workshops konnte die Verwaltung die heutige Projekt- und Organisationsstruktur entwickeln. In der herbstlichen Retraite im Gasthaus Bad in Hemberg entstand auch die erste Fassung einer gemeinsamen Vision, welche in Zukunft mit den Genossenschaftsmitgliedern weiter ausgearbeitet wird. Jens Martignoni ist Geschäftsführer des Vereins FleXibles – Verein zur Förderung neuer Arbeitsformen und Dozent für Organisation und Projektmanagement an der Zürcher Hochschule für angewandte Wissenschaften in Winterthur. Er berät die Verwaltung im Bereich Genossen-





schaftswissenschaften. Mit seiner Unterstützung konnte das Vermietungsreglement und ein kostendeckender Mietzins entwickelt werden. Im Rahmen seiner Lehrtätigkeit an der ZHAW School of Management and Law fanden drei umfangreiche Studierendenarbeiten statt, welche in die Organisationsentwicklung der Genossenschaft Stadtufer einfließen. Die Arbeiten umfassten die Bereiche Vermietung, soziokratische Organisationsgestaltung und IT-Portfolio.

Anerkennungspreis SVSM

Die Schweizerische Vereinigung für Standortmanagement SVSM ist der Dachverband für Standortmanagement in der Schweiz. Am 2. November vergab die SVSM im Rahmen des „SVSM Dialog Wirtschaftsförderung“ die SVSM Awards 2022. Die Genossenschaft Stadtufer wurde dabei mit dem Anerkennungspreis ausgezeichnet. Als junge, frische Organisation trotzte sie einem schwierigen Umfeld und widrigen Umständen. Der Preis wertschätzt das Engagement der Genossenschaft als Beispiel für innovative Standortförderung im ländlichen Raum.

Dank an das Netzwerk der Genossenschaft Stadtufer

Ein Projekt wie die Genossenschaft Stadtufer ist nur möglich, dank dem breiten Netzwerk aus Politik, Finanzgeber*innen, Planungsbüros, Wohnbaugenossenschaften und all den Mitgliedern und Unterstützenden, die an den Erfolg des Stadtufer glauben. Die Verwaltung der Genossenschaft Stadtufer möchte sich daher herzlich bedanken bei [equimo AG](#) (Klara Kläusler), [baubüro in situ ag](#) (Eric Honegger & Oliver Seidel), gesamter [Gemeinderat Lichtensteigs](#) (insbesondere Mathias Müller), [Kanton St. Gallen](#) (Markus Schmid), [E. Weber AG](#) (Martin Dähler), [Oxifina AG Zürich](#) (Giampiero Brundia), [allen Darlehensgeber*innen](#), [Genossenschaft Kraftwerk1](#) (Philipp Klaus), [Genossenschaft Kalkbreite](#) (Res Keller), alternativer Hauseigentümergebiet [Casafair](#) (Marcel Högger), [Wohnbaugenossenschaften Ostschweiz](#) (Jacques Michel Conrad), [EPD Kompetenzzentrum](#) (Andreas Grandits), [Zeitgut Toggenburg](#), [Gewerbeverein Lichtensteig](#), [Stiftung zukunft.Bahnhof](#), [Verein mini.art](#), [Verein Natur Flooz](#), [Rathaus für Kultur](#), [Dogo Residenz für neue Kunst](#), Co-Working Space [L200](#), und vor allem den [Mieter*innen und Genosschafter*innen des Stadtufer](#).

BERICHT AUS DEM BEREICH OFFICE

Der Bereich Office besteht aus Jonas Jakob (Sekretariat und Geschäftsleitung) und Katharina Lützen (Buchhaltung). Sie bilden die Anlaufstelle der Genossenschaft, führen die Buchhaltung und Mitgliederverwaltung. Sie koordinieren und bereiten die Geschäfte vor.

Sekretariatsaufbau

Der Bereich Office (Sekretariat) wurde 2022 festgelegt. Zu den Aufgabenbereichen gehört der Kontakt mit Behörden, der Revisionsstelle, Interessent*innen und dem Behandeln von all-

gemeinen Anfragen. Das Sekretariat führt die Buchhaltung inklusive Lohnbuchhaltung und die Mitgliederadministration. Neben der Vorbereitung von Verwaltungssitzungen, gehört auch die Vorbereitung von Konzepten und Reglementen zu den Bereichsaufgaben. Die Verwaltung berät darüber, um sie danach von der Generalversammlung absegnen zu lassen. Zudem koordiniert der Bereich Office den Betrieb, indem er das Budget erstellt und laufend eine Liquiditätsrechnung führt. 2022 erarbeitete der Bereich Office ein neues Vermietungsreglement, ein Solifondsreglement und ein Budget 2023, worüber die GV 2023 abstimmen wird.





BERICHT AUS DEM BEREICH VERMIETUNG

Das Vermietungsgeschäft führt Naomi Schapira. Sie koordiniert den Bereich Vermietung und ist Anlaufstelle für Mietinteressent*innen.

Aufbau Vermietungsgeschäft

2022 konnte das Vermietungsgeschäft weiter vereinheitlicht werden. Zu den Tätigkeitsbereichen gehört die Beantwortung von Mietan-

fragen, die Durchführung von Führungen bzgl. Mietinteresse, das Aufsetzen von Mietverträgen und das Einholen von Rückmeldungen aus der Mieter*innenschaft. Für Letzteres dient das Format des Mieter*innentreffens, welches laufend ausgebaut wird. Mit dem neuen Vermietungsreglement wurde auch die Vermietungskommission einberufen. Der Bereich Vermietung bereitet die Mietanfragen für die Kommission vor, welche darüber entscheidet.

BERICHT AUS DEM BEREICH BAUEN

Das Bauteam der Genossenschaft Stadtufer ist in den Bereichen Bauträgerschaft, Planung, Baumanagement, Unterhalt und Re-Use tätig. Mithilfe von externen Planer*innen wird die Grundlage zur Sanierung der Liegenschaft und der langfristigen Planung erarbeitet. Der Zimmermann und Allrounder Dimitrij Stockhammer ist im Bereich Hauswartung angestellt. Die Architekturbüros Bach Mühle Fuchs Partner:innen GmbH mit Daniel Fuchs und Rotative Studio mit Caterina Viguera koordinieren die weiteren Bereiche des Bauteams.

Aufbau Bauträgerschaft

Die Koordination zwischen der Verwaltung, den Wünschen von Mieter*innen und der Planung wird von der Vertretung der Bauträgerschaft übernommen. Ihr Auftrag ist es, klare Aufgaben zu formulieren und entsprechende Planer*innen zu finden und zu betreuen. Grundsätzliche strategische Überlegungen, wie die Etappierung der einzelnen Phasen und der Einfluss der Finanzierung, werden in dieser Gruppe thematisiert.

Planung

Die Planung umfasst verschiedene Zeithorizonte. Zum einen wurde eine Baueingabe für die ersten baulichen Massnahmen erarbeitet. Der

Fokus liegt auf der brandschutztechnischen Ertüchtigung der Liegenschaft. Daneben wurde in Zusammenarbeit mit baubüro insitu ag eine Erschliessungsstudie erstellt. Teil davon ist die Festlegung eines zweiten Treppenhauses, welches die zukünftige, flexible Nutzung der Liegenschaft garantiert. Um die Voraussetzungen der langfristigen Planung zu eruieren, wurden eine Energiestudie und eine Erdbebenstudie beauftragt.

Aufbau Baumanagement

Dieser Bereich beinhaltet die Terminplanung, Kostenprojektion, Kostenkontrolle und örtliche Bauleitung. In Zusammenarbeit mit Martin Dähler von der Firma E. Weber AG wurde in einer ersten Phase die Kostenstruktur aufgebaut. Für die ausstehende Hypothek wird zusätzlich zum Projektkredit ein detaillierter Kostenvorschlag ausgearbeitet.

Aufbau Unterhaltskonzept

Dank der Organisationsberatung konnte 2022 auch im Unterhalt der Tätigkeitsbereich definiert werden. Neben der Reinigung des Areals gehört auch die Aussenraumpflege und die Abfallbewirtschaftung dazu. Kleinere Reparaturen werden durch die Hauswartung erledigt sowie



auch allfällige Räumungen von Mietparzellen. Aufbau Konzept Re-Use

Die Genossenschaft Stadtufer möchte mit der Umnutzung der Fabrikanlage zu kreativem Wohn- und Arbeitsraum ein Zeichen für einen nachhaltigen Umgang mit Ressourcen setzen. Der Praktiker Dimitrij Stockhammer bringt um-

fangreiche Erfahrung im Bereich Re-Use mit und konnte bereits ein Materiallager auf dem Areal einrichten, welches unter anderem für den Bau des Gemeinschaftsraums und eine Mobile Küche verwendet werden konnte. Das dazugehörige Konzept wird mit Unterstützung des baubüros in situ erarbeitet.

BERICHT AUS DEM BEREICH KULTUR

Der kulturelle Bereich der Genossenschaft Stadtufer beinhaltet die Öffentlichkeitsarbeit mit Silke kleine Kalvelage und die Kulturelle Animation mit Fiammina Catti und ab 2023 mit Pascal Hüppi. Dies beinhaltet die Koordination von allen Veranstaltungen, wie auch dem Organisieren von Veranstaltungen, die durch die Genossenschaft selber organisiert werden (bspw. Generalversammlungen, Tag der offenen Tür, Stadtufer Sommerfest 2022).

Events 2022

Das letzte Aprilwochenende stand im Zeichen der Idioten; die Clownin Lucy Hopkins lud in ihrem Workshop dazu ein, mutig seinen inneren Idioten kennenzulernen. Kurz darauf wurde am Aktionstag angepackt: Mieter*innen und weitere Freiwillige brachten die Fabrik gemeinsam in Schuss. Ende Mai fragte sich der*die*die Performancekünstler*in*nen OleAndra Finterbusch als Teil der Performance im Stadtufer, wie häusliche Care-Arbeit jenseits traditioneller Geschlechterrollen stattfinden kann. Als erstes, partizipatives Format im Bereich Selbstbau wur-

de eine mobile Küche gebaut.

Aus allen möglichen Baumaterialien und unter tatkräftiger Mithilfe von Freiwilligen wurde eine Küche gebaut, welche sich in allen Stockwerken der Fabrik einrichten lässt. Ende Oktober wurde zum Flohmarkt eingeladen, welcher für jedes Alter etwas zu bieten hatte. Zudem fanden über das Jahr verteilt mehrere Musikveranstaltungen statt.

Stadtufer Sommerfest

Am Stadtufer Sommerfest anfangs September fanden während zwei Tagen Konzerte von Musiker*innen aus der Region aber auch der ganzen Schweiz statt. Tagsüber fanden Kinder- und Erwachsenenprogramme als Zirkusworkshops statt. Die gesamten Kosten konnten mit Förderbeiträgen durch Migros Kulturprozent, acrevis Bank AG, Kultur Toggenburg, Susanne und Martin Knechtli-Kradolfer-Stiftung, Ostschweizer Stiftung für Musik und Theater und der Firma Zeitinsel, sowie den Einnahmen am Festival gedeckt werden. Es fanden Konzerte von Wotsala, Jazzband MST, Haimos, Jeffi Lou, La Nefera und ENL statt.







MEDIENBERICHTE

Auch im letzten Jahr war die Genossenschaft Stadtufer Teil von mehreren Medienberichten.



Toggenburger Tagblatt Link: <https://www.tagblatt.ch/ostschweiz/toggenburg/lichtensteig-stadtufer-die-fruehere-fein-elast-fabrik-koennte-bald-umgebaut-werden-ld.2244696>



Toggenburger Tagblatt Link: <https://www.tagblatt.ch/ostschweiz/toggenburg/lichtensteig-saisons-tart-mit-kinderfest-das-gofechoessi-richtet-sich-fuer-die-kommende-theatersaison-am-neuen-ort-ein-ld.2328327>



Toggenburger Tagblatt Link: <https://www.tagblatt.ch/ostschweiz/toggenburg/standortfoerderung-das-umnutzungsprojekt-stadtufer-in-lichtensteig-ist-fuer-einen-preis-nominiert-aber-auch-ohne-geht-es-voran-nur-etwas-langsam-als-gewuenscht-ld.2360030>



Toggenburger Tagblatt Link: <https://www.tagblatt.ch/ostschweiz/toggenburg/neues-theater-in-lichtensteig-verabschiedet-sich-das-gofechoessi-die-junge-buehne-toggenburg-steht-aber-mit-akustischer-wucht-bereit-ld.2392618>



Archithese: <https://archithese.ch/ansicht/stadtflucht-zwischennutzung-pioniergeist.html>



Blick: <https://www.blick.ch/wirtschaft/in-lichtensteig-sg-werden-industriehallen-zu-wohnungen-umgebaut-alte-textilfabrik-kleidet-sich-neu-ein-id17335262.html>



Saiten: <https://www.saiten.ch/in-der-zukunftsfabrik/>



Wakkerpreis 2023: <https://www.heimatschutz.ch/wakkerpreis>



JAHRESRECHNUNG 2021 & 2022

Wie bei Neugründungen von Firmen üblich, umfasst die Jahresrechnung das überlange Geschäftsjahr. Bilanz und Erfolgsrechnung betrachten folglich die Zeitspanne seit Kontoeröffnung bei der Alternativen Bank Schweiz vom 30. April 2021 bis zum Jahresende am 31. Dezember 2022.

Die Genossenschaft Stadtufer konnte sich dank des hohen Genossenschaftskapitals der Mitglieder und der ehrenamtlichen Arbeit zahl-

reicher Personen in den ersten rund 1,5 Jahren gut finanzieren. Die Mieterträge waren zwar höher als budgetiert, dennoch aber immer noch zu tief, um effektiv kostendeckend zu sein. Mit dem angepassten Mietzins 2023 und einer höheren Auslastung können den Angestellten der Genossenschaft Stadtufer 2023 kleine Aufwandsentschädigungen ausgezahlt werden. Die Genossenschaft ist immer noch im Aufbau und weiterhin auf Eigenkapital und Fremdfinanzierung angewiesen.

BILANZ

Die Bilanzsumme der Genossenschaft Stadtufer liegt bei rund 1,5 Mio. Franken. Der Grossteil des Vermögens liegt im Kauf des Baurechts. Dieser konnte mit 0,9 Mio. Franken Darlehen und einem Teil der rund 0,5 Mio. Franken Anteilscheine finanziert werden.

Aktiven

Ein Grossteil der flüssigen Mittel bestand Ende 2022 aus einem kurzfristigen Darlehen, welches kurz darauf durch neue Darlehen abgelöst werden konnte. Der Anteil an Mietausständen soll mit einem einheitlichen Mahn- und Betreuungssystem im 2023 weiter verkleinert werden können. Von den 1,3 Mio. Franken Anlagevermögen wurden rund 100'000 Franken in den Ausbau des Gebäudes investiert.

Passiven

Insgesamt hatte die Genossenschaft Stadtufer Rechnungen im Wert von rund 94'000 Franken offen, die im 2023 noch für das überlange Geschäftsjahr zu bezahlen waren. Weitere 12'600 Franken Rechnungen sind zusätzlich zu erwarten. Um den Kauf der Fabrik zu ermöglichen, hat die Genossenschaft 0,9 Mio. Franken Darlehen von mehreren Parteien aufgenommen. Diese laufen zwischen 2 - 10 Jahren und sind teilweise verzinst. Bisher wurden weder Rückstellungen, noch Erneuerungsfondszahlungen gemacht. Da die Genossenschaft Stadtufer noch keinen vorjährigen Jahresabschluss vorweist, bleibt das Eigenkapital ohne Verlust- oder Gewinnveränderung auf der eigentlichen Genossenschaftskapitalhöhe.



BILANZ

AKTIVEN	Erläuterungen	31.12.2022
Umlaufvermögen		CHF
Flüssige Mittel	Kontostand 31.12.2022	168'257.55
Forderungen aus L. & L.	Offene Mietzahlungen	16'494.10
Aktive Rechnungsabgrenzungen	Bezahlte Rechnungen 2023	26'239.45
Umlaufvermögen		210'991.10
Anlagevermögen		CHF
Immobilien	Kauf & Ausbau Fabrik	1'332'986.55
Anlagevermögen		1'332'986.55
Total AKTIVEN		1'543'977.65

PASSIVEN	Erläuterungen	31.12.22
Kurzfristiges Fremdkapital		CHF
Verbindlichkeiten aus L. & L.	Offene Rechnungen 2021 und 2022	-93'671.10
Passive Rechnungsabgrenzungen	Schätzung weiterer offener Rechn.	-12'600.00
Kurzfristiges Fremdkapital		-106'271.10
Langfristiges Fremdkapital		CHF
Langfristige Verbindlichkeiten	Darlehen von Dritten	-915'344.59
Rückstellungen		0.00
Erneuerungsfonds		0.00
Langfristiges Fremdkapital		-915'344.59
Eigenkapital		CHF
Genossenschaftskapital	Anteilscheine / Anteilskapital	-525'000.00
Gewinn-/Verlustvortrag		0.00
Eigenkapital		-525'000.00
Total Passiven vor Verlust		-1'546'615.69
Verlust		2638.04
Total PASSIVEN		-1'543'977.65



ERFOLGSRECHNUNG

Für das überlange Geschäftsjahr 2021 & 2022 verzeichnet die Erfolgsrechnung einen Verlust von 2'640 Franken. Betrachtet man lediglich die Erfolgsrechnung 2022, liegt der Verlust von 44'000 Franken tiefer als beim ursprünglich budgetierten Minus von rund 66'000 Franken.

Ertrag

Die Mieteinnahmen sind das eigentliche Einkommen der Genossenschaft Stadtufer und liegen mit 166'000 Franken bei einem guten Wert, betrachtet man die ursprüngliche Budgetierung von 80'000 Franken (Budget für lediglich 2022). Der Unterschied vom 2021 zum 2022 liegt in der Mietzinserhöhung Ende 2021. Events, die nicht durch die Genossenschaft veranstaltet wurden, brachten der Genossenschaft einen sehr kleinen Zuverdienst. Die kantonalen Fördermittel des Amts für Wirtschaft und Arbeit waren an die Bedingungen geknüpft, dass die Gemeinde Lichtensteig sich mit 10'000 Franken beteiligt und dass die Finanzierung erster Baumassnahmen gesichert ist. Übrige Erlöse bestanden hauptsächlich aus Einkünften aus dem Stadtufer Sommerfest 2022 (Fundraising, Eintrittspreisen und Bareinkünften). Von den vertraglich geschuldeten Mieteinnahmen mussten knapp 12'600 Franken als Verlust ausgebucht werden. Diese fehlenden Zahlungen stammen hauptsächlich aus der anfänglichen Zeit der Transformationsnutzung im 2021. Mit der Vermittlung des Wohnhauses zwischen dem Areal Stadtufer und

der Allmende „Flötzli“ konnte der betriebsfremde Ertrag von 25'000 Franken verbucht werden.

Aufwand

Da die Fabrik erst im 2022 durch die Genossenschaft gekauft wurde, wurden erst nach dem Kauf Nebenkosten fällig. Durch das schlanke Budget bleibt der Erneuerungsfonds der Genossenschaft erstmals leer. Die Unterhaltskosten waren durch den Bau eines neuen Mittelspannungskabels weit über den ursprünglich angenommenen Kosten. Da die Vermietungsarbeit im gesamten überlangen Geschäftsjahr von der Genossenschaftsverwaltung getätigt wurde, konnten die vorgesehenen Hausverwaltungskosten durch Dritte eingespart werden. Als symbolische Anerkennung wurden dafür 3'000 Franken Lohn ausbezahlt. Einkäufe für Apéros, öffentliche Veranstaltungen und den Gemeinschaftsraum wurden als übriger Personalaufwand verbucht. Die Entwicklungskosten wurden vollumfänglich durch die kantonalen Fördergelder bezahlt (siehe Ertrag). Der restliche Aufwand von rund 10'000 Franken umfasste Kosten der Buchhaltung (Jahresabschluss und Revision), Informatik und Büromaterialien. 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 pro Jahr an die equimo AG einen Grossteil davon ausmacht.



ERFOLGSRECHNUNG

	30.04.2021 -31.12.2022	01.01.2022 - 31.12.2022	Budget 2022
	CHF	CHF	CHF
Betrieblicher Ertrag			
Mieten	165'906.90	124'281.40	80'000
Externe Events	550.00	100.00	0.00
Kantonale Fördergelder	72'487.50	49'187.50	60'000
Übrige Erlöse inkl. Sommerfest	29'111.20	24'800.65	4'000
Erlösminderung inkl. Wertberichtigung	-12'625.00	-12'625.00	0.00
Betrieblicher Ertrag	255'430.60	185'744.55	144'000.00
Aufwand für Liegenschaften			
	CHF	CHF	CHF
Strom, Wasser, Kehricht, Reinigung	-31'690.20	-31'690.20	-34'500.00
Erneuerungsfonds	0.00	0.00	0.00
Erweiterter Unterhalt	-74'754.75	-74'754.75	-17'200.00
Versicherungen	-8'906.95	-8'906.95	-3'700.00
Öffentliche Abgaben	-2'498.00	-1'073.00	-2'100.00
Hausverwaltungskosten Externe	0.00	0.00	-4'800.00
Aufwand für Liegenschaften	-117'849.90	-116'424.90	-62'300.00
Bruttogewinn	137'580.70	69'319.65	81'700.00

	30.04.2021 -31.12.2022	01.01.2022 - 31.12.2022	Budget 2022
	CHF	CHF	CHF
Personalaufwand			
	CHF	CHF	CHF
Lohnaufwand	-3'000.00	-3'000.00	-6000.00
Sozialversicherungsaufwand	0.00	0.00	-800.00
Übriger Personalaufwand	-7'130.55	-4'508.95	-5'000.00
Personalaufwand	-10'130.55	-7'508.95	-11'800.00
Betrieblicher Aufwand			
	CHF	CHF	CHF
Verwaltungsaufwand & Entwicklungskosten	-83'312.65	-60'081.40	-60'600.00
Werbeaufwand inkl. Sommerfest	-17'281.20	-16'652.85	-500.00
Übriger Betriebsaufwand	-2'377.15	-2'347.15	-50.00
Abschreibungen	-25'187.65	-25'187.65	-44'400.00
Finanzaufwand	-26'329.54	-25'933.49	-30'300.00
Betrieblicher Aufwand	-154'488.19	-130'202.54	-135'850.00
Ausserordentlicher Aufwand / Ertrag			
	CHF	CHF	CHF
Betriebsfremder Aufwand / Ertrag	25'000.00	25'000.00	0.00
Direkte Steuern	-600.00	-600.00	0.00
Ausserordentlicher Aufwand / Ertrag	24'400.00	24'400.00	0.00
Total Erfolgsrechnung (Verlust)	2'638.04	43'991.84	65'950.00



75M/M-BALLY
NICOSA BLAU
OHNE NUMMER

CH-9630 Wattwil
Bleikenstrasse 45

Tel. +41 (0)71 987 73 15
www.revisora.ch



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 den Zeitraum vom **20.04.2021 bis 31.12.2022** umfassende 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 Gesetz und Statuten entsprechen.

Wattwil, 1. April 2023

REVISORA
Revisionsgesellschaft AG

Rolf Bühler
Dipl. Experte in Rechnungslegung und Controlling
zugelassener Revisionsexperte

Beilagen:

- Jahresrechnung per 31.12.2022 bestehend aus
 - Bilanz per 31.12.2022
 - Erfolgsrechnung vom 20.04.2021-31.12.2022
 - Anhang per 31.12.2022
- Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes per 31.12.2022





AUSBLICK 2023

Für das Jahr 2023 rechnet die Genossenschaft Stadtufer mit einer höheren Auslastung, der weiteren Professionalisierung des Betriebs, einem diversen Kulturprogramm und baulichen Massnahmen, die die kurz- und langfristige Nutzung des Fabrikareals gewährleistet.

Eine höhere Mietauslastung verspricht sich die Genossenschaft durch zwei Massnahmen. Einerseits konnte durch die nötige Brandschutzplanung die Mietfläche in klare Parzellen eingeteilt werden, was deren Vermietung vereinfacht. Andererseits wird ein höheres Medienaufkommen erwartet, durch den Wackerpreis, welcher 2023 an das Städtli Lichtensteig ging für ihren beispielhaften Ortsbildschutz und ihren innovativen Umgang mit Industriebauten wie dem Areal Stadtufer.

Mit der Schlussphase der kantonalen Förderung im 2023 kann die Genossenschaft weitere Beratungsleistung durch die systemische Organisationsentwicklerin Sabina Ruff und den Genossenschaftsexperten Jens Martignoni beziehen. Geplant sind Workshops im Bereich Vision, Organisationsstruktur, Partizipationsverständnis, Selbstorganisation, Finanzierungsreglement und Belegungsvorschriften.

Die Genossenschaft Stadtufer möchte von Beginn an ihr kulturelles Programm, die Öffentlichkeitsarbeit und die Partizipation verbinden. Hierfür sollen die beiden geschaffenen Stellen Öffentlichkeitsarbeit und kulturelle Animation dienen.

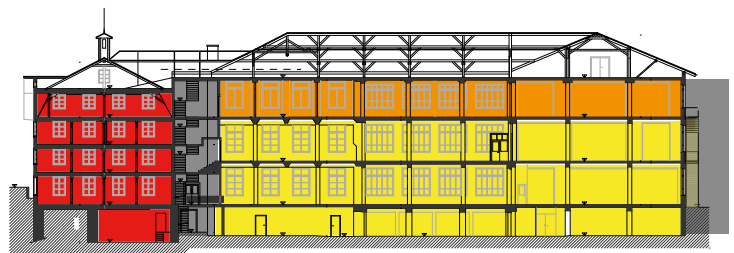
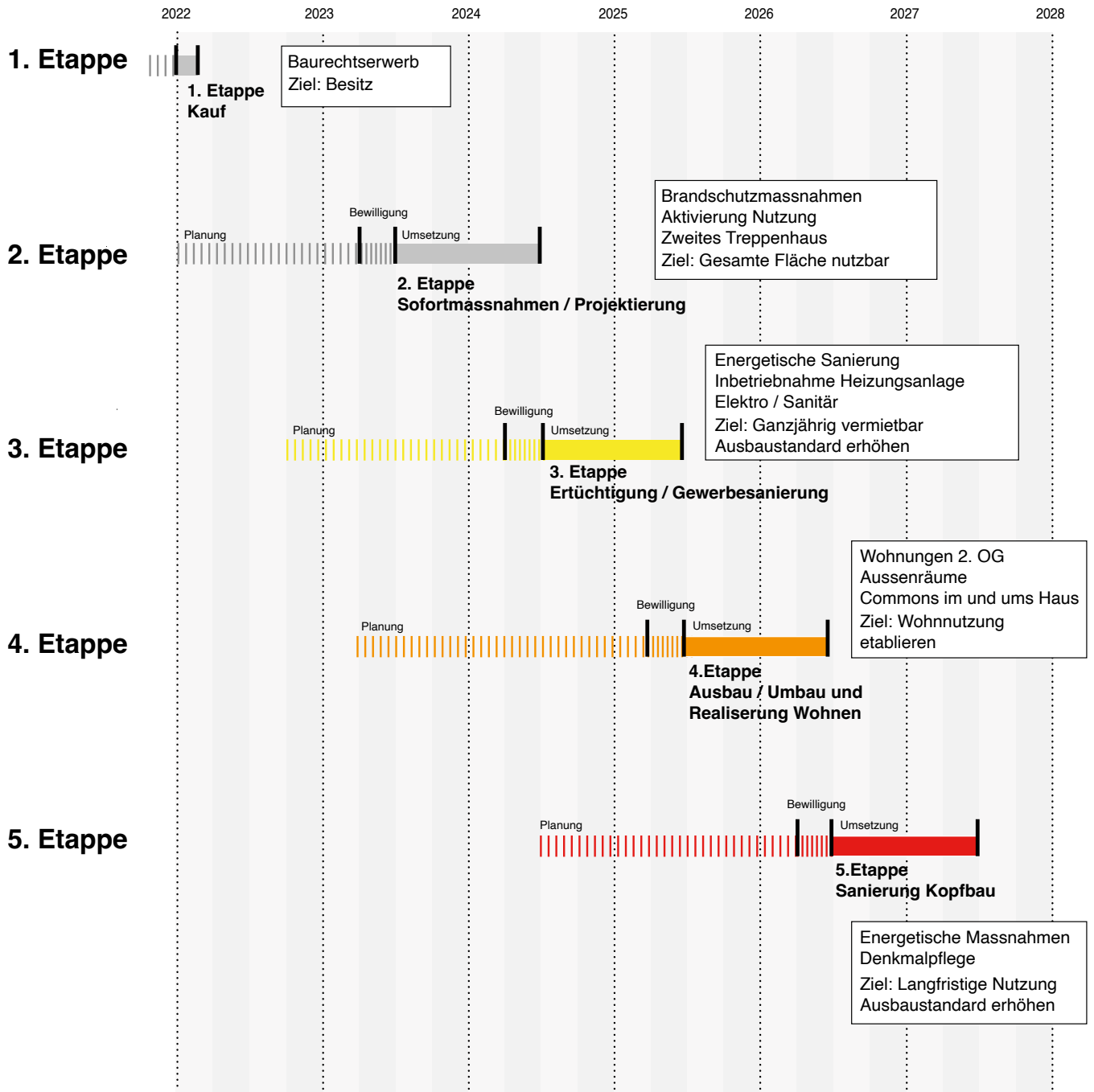
Nach der Planung der ersten Baueingabe, wo die Grundzüge der Vermietung und Erschliessung geklärt wurden, kann im Jahr 2023 mit der Realisation der ersten grösseren Arbeiten begonnen werden. Dazu gehören die Sanierung des bestehenden Treppenhauses, die Ausbildung von Fluchtkorridoren und Mieteinheiten und Arbeiten an der Grundinfrastruktur wie den Toilettenanlagen. Die Planung für die langfristige Ertüchtigung wird weiter vorangetrieben, mit Fokus auf dem Bereich Energiesanierung und dem dazugehörigem Heizkonzept, sowie einem Haustechnikkonzept und den zukünftigen Wohnungen.

Auf der Finanzierungsseite steht im Jahr 2023 ein grosser Schritt an. Mit der im Sommer erwarteten Baubewilligung und einem Kostenvoranschlag kann die Hypothek von der Bank aktiviert werden. Bis dann ist es hilfreich, wenn wir möglichst viele Mieter*innen und Mietinteressent*innen an Bord haben und somit absehbare Einkünfte vorweisen können. Das grosse Interesse am Projekt von vielen Seiten stimmt uns positiv, dass wir das schaffen.





ETAPPIERUNG



Etappierung im Schnitt



GENOSSENSCHAFT STADTUFER

Genossenschaftler*innen

Stand Ende 2022: 126 Mitglieder

Mieter*innen

Stand Ende 2022: 38 Mietparteien

Verwaltung Genossenschaft Stadtufer

Fiammina Catti, Tanz- und Performancekünstlerin

Daniel Fuchs, Architekt

Jonas Jakob, Umweltingenieur

Silke kleine Kalvelage, Künstlerin

Naomi Schapira, Fachfrau Betreuung

Dimitirj Stockhammer, Zimmermann

Caterina Viguera, Architektin

Geschäftsstelle Genossenschaft Stadtufer (ab 2023)

Pascal Hüppi, Kulturelle Animation

Jonas Jakob, Sekretariat & Geschäftsführung

Silke kleine Kalvelage, Öffentlichkeitsarbeit

Katharina Lützen, Buchhaltung

Naomi Schapira, Vermietung

Dimitrij Stockhammer, Hauswartung

Impressum



Herausgeber: Verwaltung Genossenschaft Stadtufer

Redaktion: Jonas Jakob

Autor:innen: Jonas Jakob, Daniel Fuchs

Gestaltung: Silke kleine Kalvelage

Fotos: Alex Ochsner, Silke kleine Kalvelage,

Caterina Viguera



GENOSSENSCHAFT STADTUFER

Raum schaffen für die Zukunft

Stadtbrücke 3
9620 Lichtensteig
info@stadtufer.ch

www.stadtufer.ch