

# Genossenschaft Stadtufer

Faktenblatt Projekt Areal Stadtufer  
Lichtensteig, 9. November 2021

Die Genossenschaft Stadtufer bezweckt die Umnutzung des ehemaligen Fabrikareals neben der Stadtbrücke in Lichtensteig SG zu einem zukunftsweisenden Wohn-, Arbeits- und Kulturraum. Seit Juni 2021 vermietet die Genossenschaft Räume an Gewerbe und Kunstschaffende in einer Zwischennutzung und organisiert den Liegenschaftsverkauf bis Ende November 2021. Die gemeinnützigen Absichten der Genossenschaft überzeugte bereits die Stiftung Edith Maryon zur Sicherung des Grundstücks im Baurecht. Die ehrenamtlich tätige Verwaltung der Genossenschaft teilt sich das Präsidium und organisiert sich in Arbeitsgruppen.

Das zukünftige Areal Stadtufer verbindet die Interessen aus Stadt & Land; mit partizipativen Planungsmethoden entwickelt sich das Areal aus dem Bestand zu einem zukunftsweisenden Ort der Begegnung. Das Projekt wird sektorenübergreifend unterstützt aus Zivilgesellschaft, Wirtschaft und dem öffentlichen Sektor, wie Gemeinde Lichtensteig, Standortförderung Kanton St.Gallen, Klangwelt Toggenburg, Rathaus für Kultur, Stiftung Edith Maryon, Baubüro in situ, Ort für Macher\*innen und Genossenschaftsmitglieder & Mieter:innen.

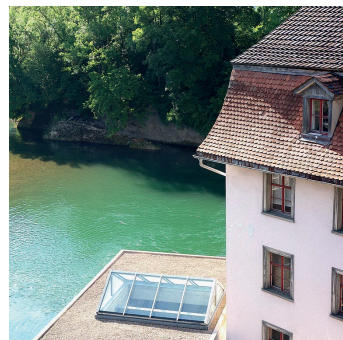
Die Umnutzung des ehemaligen Fabrikareals setzt soziale, ökologische und ökonomische Schwerpunkte, um die Langfristigkeit des Projekts sicherzustellen. Als Grundlage dafür wird grossen Wert auf die regionale Einbettung und die Wechselbeziehung zwischen Land & Stadt gelegt. Die Liegenschaft des Areal Stadtufer liegt am Ufer der Thur und am sprichwörtlichen Ufer des „Städtli“ Lichtensteigs. Die 7117 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche wurde 2017 von einer Industriezone zur Wohn- und Gewerbezone umgezont. Auf der Liegenschaft befindet sich neben einem Wohnhaus mit vier Parteien eine Fabrikanlage mit rund 8'000m<sup>2</sup> Geschossfläche.

Die Kleinstadt Lichtensteig besitzt ein breites kulturelles Angebot mit Ausstrahlung über die Region Toggenburg hinaus. Das Netzwerk der ansässigen Kulturschaffenden reicht bis in die urbanen Zentren der Schweiz. Durch seine gute Erschliessung mit motorisiertem Individualverkehr und öffentlichem Verkehr weist Lichtensteig auch Potential auf für Personen, welche ihren Lebens-, Wohn- oder Arbeitsort im Toggenburg suchen wollen.

## Vision Arealtransformation: Aussenraum, Architektur und Nutzungscluster

Die Vision der Arealtransformation beinhaltet die Innen- und Aussenräume und dient als Leitfaden zur partizipativen Ausgestaltung durch die Nutzer:innen. In der bereits angelaufenen Zwischennutzung können sie sich mit dem Ort vertraut machen. So kann eine langfristige Synergie zwischen Nutzer:innen und Verwaltung der Genossenschaft aufgebaut werden.

Neben der hohen öffentlichen Durchlässigkeit im Innenraum der Fabrikanlage soll der Aussenraum als Begegnungsort weiterentwickelt werden. Zu den Aussenräumen zählt der Innenhof der Anlage, die Rasenfläche zwischen Thur und Fabrikgebäuden, die Parkplätze und die Uferzone entlang der Thur. Dabei werden umliegende Entwicklungen (Allmend NaturFlooz, Stadtparkstrategie 2050, Kulturmeile Bahnhofszone, Anbindung Altstadt Lichtensteig) in die Planung miteinbezogen.



Für einen ressourcenschonenden Bau und der gegebenen Schutzauflagen soll der individuelle Gebäude- und Raumcharakter auch nach dem Umbau erhalten bleiben. Die Nutzer:innen des Areals werden mittels partizipativen Workshops aktiv an der Gestaltung des Areals teilhaben. Seit Anfang 2021 wird die Fabrikanlage in einer Zwischennutzung betrieben. Die Genossenschaft Stadtufer hält einen Vertrag zur Zwischennutzung mit den Eigentümer:innen bis Ende November 2021. Seit September 2021 ist über die Hälfte der vermietbaren Fläche als Gewerbe, Lager oder Atelier kostengünstig vermietet.

Die Entwicklung des Areals in verschiedenen Clustern ermöglicht die langfristige Co-Nutzung als Wohn-, Arbeit- und Kulturraum. Daraus entsteht ein Nutzungsmosaik an lautem und leisem Gewerbe, gemeinschaftlichem und individuellem Wohnen, Ateliers, Musikräume, öffentliche und flexible Begegnungsräume.

## Kosten

Die Genossenschaft strebt eine Baurechtslösung an. Die Liegenschaft soll von einer wertekompatiblen Stiftung gekauft werden und die Genossenschaft erwirbt das langfristige Baurecht davon. Es ist vorgesehen, dass die Genossenschaft über den Erwerb des Baurechts 2/3 der Kaufkosten übernehmen wird.

Die Transformation des Areals ist in vier Bauetappen geplant. Nach dem Kauf soll die Liegenschaft gesamthaft brandschutztechnisch saniert werden, damit eine langfristige Vermietung aller Mietflächen möglich wird. Die Sofortmassnahmen dienen der Bereitstellung eines Grundkomforts für die Nutzer:innen der Zwischennutzung und dem Ausbau des Brandschutzes.

## Finanzierung

Zur Umsetzung der Vision Arealtransformation werden Finanzierungsmittel für den Erwerb des Baurechts und Sofortmassnahmen der ersten Bauetappe benötigt. Neben der Baurechtsgeber:in konnte die Genossenschaft mehrere Investor:innen vom Projekt begeistern, welche einen Teil der Investitionen über Darlehen zugesichert oder versprochen haben. Neben den bereits verkauften 175 Anteilscheinen (je CHF 1'000) sind wir aktiv am gewinnen von neuen Mitgliedern. Zusätzlich ist die Genossenschaft auf weitere Darlehen, Spenden und den Verkauf von Anteilscheinen im Wert von rund 1,25 Mio. Franken angewiesen.

## Liegenschaftsrechnung

Die Genossenschaft hat für alle relevanten Etappen Liegenschaftsrechnungen erstellt, welche potentiellen Darlehensgeber:innen gerne zur Verfügung gestellt werden können. Nach der Teiletappe 1.1. rechnen wir mit einer Bruttorendite von ca. 7% und einer Eigenkapitalrendite von 1%. Die Eigenkapitalrendite kann durch die Teiletappe 1.2. auf 4% erhöht werden, was einen langfristig profitablen Betrieb der Liegenschaft verspricht.

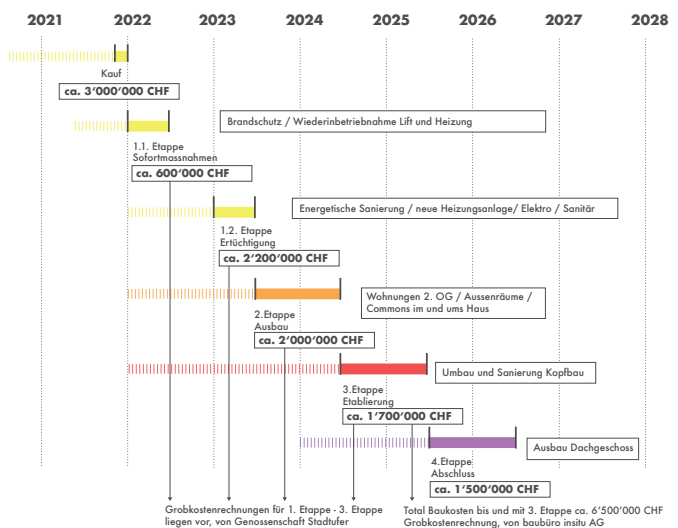
## Zukunft des Areals Stadtufer

Wir geben Geldgeber:innen eine Chance sinnvoll Geld anzulegen. Als Genossenschaft können wir folgende Möglichkeiten für Geldanlagen anbieten:

**Anteilscheine:** Mit dem Erwerb eines oder mehreren Anteilscheinen zu 1'000 Franken werden Sie Mitglied der Genossenschaft und haben ein Stimm- und Wahlrecht in der Genossenschaft.

**Darlehen:** Die Genossenschaft Stadtufer gewährt für Darlehen ab mindestens 10'000 Franken einen Zinssatz von 0 - 1,5% mit einer Laufzeit von mindestens 10 Jahren.

**Spenden:** mit einer Spende zu einem Betrag Ihrer Wahl unterstützen Sie die Genossenschaft Stadtufer nachhaltig. An die Genossenschaft können auch zweckgebundene Spenden für einzelne Baumassnahmen gesprochen werden.



Finanzierung Kauf & Sofortmassnahmen		
	Ziel	Finanziert
Landkauf Baurechtsgeber:in	1.0 Mio. CHF	100 %
Anteilscheine	0.3 Mio. CHF	60 %
A-fonds-perdu-Beiträge Kanton	0.1 Mio. CHF	100 %
Darlehen öffentlich	0.2 Mio. CHF	100 %
Darlehen privat	2.0 Mio. CHF	45 %
<b>Total</b>	<b>3.6 Mio. CHF</b>	<b>65 %</b>

Genossenschaft Stadtufer  
Grabengasse 15, 9620 Lichtensteig

www.stadtufer.ch - info@stadtufer.ch  
IBAN: CH38 0839 0038 3500 1000 5  
Alternative Bank Schweiz, 4601 Olten