JAHRESBERICHT 2024

STADTUFER

STADTUFER JAHRESBERICHT 2024

1 VORWORT

2 HIGHLIGHTS

3 BERICHT AUS DER VERWALTUNG & DEN ARBEITSKREISEN

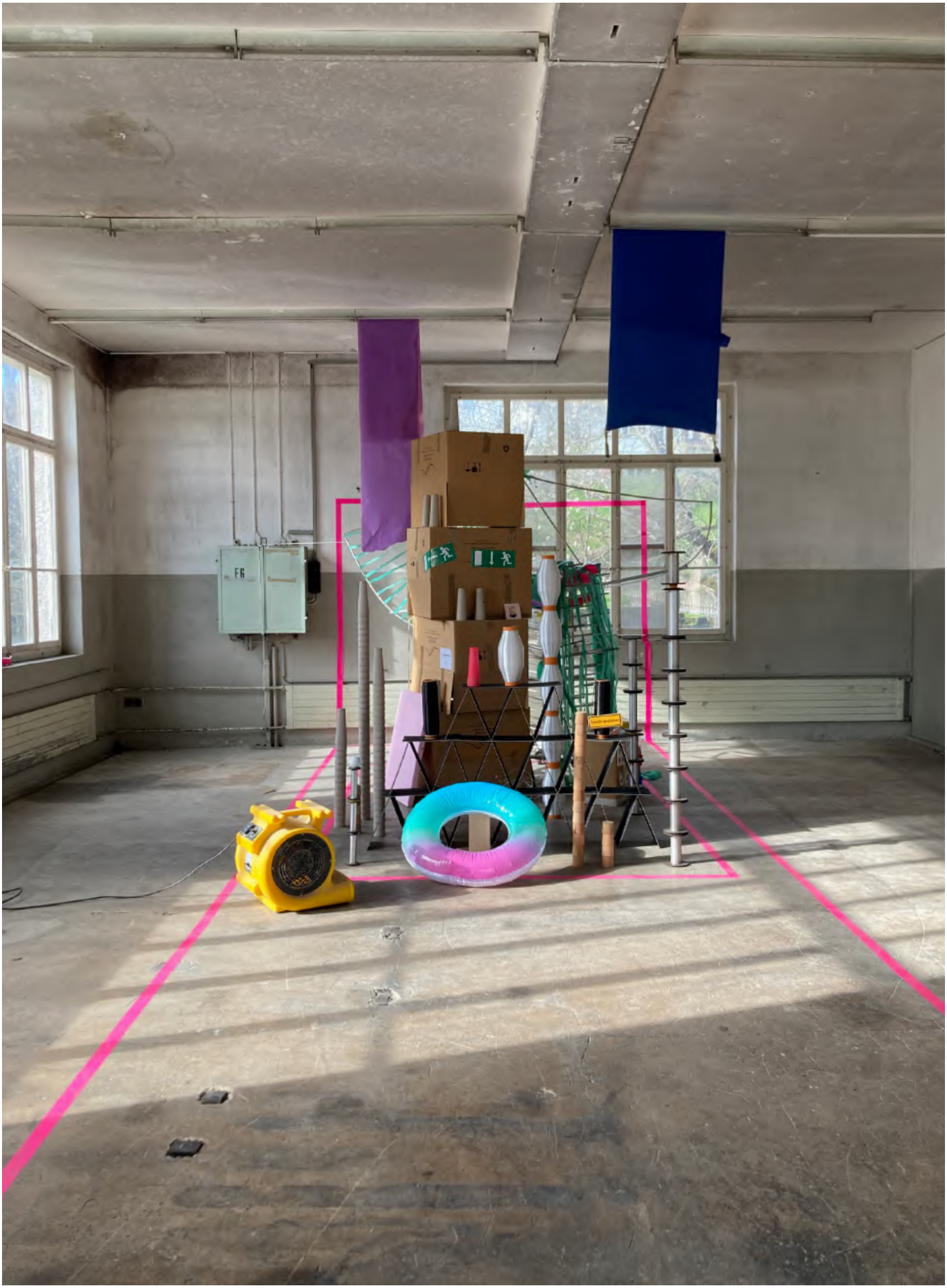
4 JAHRESRECHNUNG

5 REVISIONSBERICHT

6 AUSBLICK 2025

7 STECKBRIEF STADTUFER

8 IMPRESSUM



INBETWEEN - Partizipative Ausstellung

Vorwort

Das Stadtufer ist jetzt vier Jahre alt. Parallel dazu feierte ich mit meiner Tochter ihren vierten Geburtstag. In einer jungen Genossenschaft, die viel vorhat, ist es oft ganz ähnlich wie im Zusammenleben mit einer aufgeweckten Vierjährigen. Immer mehr ist selbständig möglich und bisher entwickelte Fähigkeiten werden erprobt und weiter verfeinert. Neue Erkenntnisse werden erlangt und deren Wirkungen und Ausmass festgestellt. Es werden Grenzen erkannt, getestet und ausgelotet.

Im Stadtufer professionalisiert sich der Betriebskreis, der sich um das Alltagsgeschäft kümmert und arbeitet fleissig an der Entwicklung des gesamten Projektes. Die Vermietung erschlossener Flächen gelingt in vielen Teilen der Fabrik, die Präsenz in den Sozialen Medien verstärkt sich und die Corporate Identity schafft visuelle Konsistenz im öffentlichen Auftritt. Unter Hochtouren wird an der Baueingabe des Grundausbaus gearbeitet und die Finanzierung des Projekts fordert alle verfügbaren Ressourcen. Alle Abläufe basieren auf den Grundsätzen der Soziokratie. Unter den bedachten und sorgsamen Blicken der Verwaltung der Genossenschaft wagt das Stadtufer mit dem Umnutzungsprojekt mutige Schritte.

Seit knapp vier Jahren bin ich nun Teil dieses Gremiums und es ist eine der vielseitigsten, sinnhaftesten und gleichzeitig herausforderndsten Aufgaben, die ich je erfüllt habe. Die Verantwortung für ein so grosses Projekt mitzutragen, verlangt einiges ab. Das enorme Engagement meiner Mitwirkenden, die inspirierenden Begegnungen, die täglich auf dem Areal stattfinden, die motivierten Belebungsweisen der Mietenden und die Ausblicke in die Zukunft begeistern und bekräftigen mich Tag für Tag aufs Neue.

Die Genossenschaft Stadtufer hat viel erreicht in ihrem jungen Dasein. Der Stand ist bereits sehr stabil und die kommenden Schritte werden immer sicherer und erfahrener.

Im Namen der Verwaltung bedanke ich mich herzlich bei allen Mitgliedern der Genossenschaft, Mietenden und Unterstützer*innen und wünsche viel Vergnügen mit dem Jahresbericht 2024.

Naomi Schapira

Ausbau Studio Claude Bühler

STADTUFER HIGHLIGHTS

JANUAR

Marroniöfen
Bau Workshop

MÄRZ

Ausstellung
„INBETWEEN“

MÄRZ/APRIL

Ausstellung und
Eröffnung
Living Museum
Lichtensteig

MAI

Release
Homepage

MAI

Mini Golf Bahnen
bauen

JUNI

Aufgedeckt
Rat für Ernährung

JULI

Vereinsgründung
Atelarium

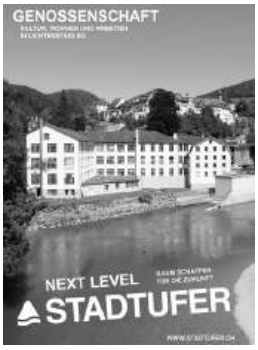
JULI

Tufting und Poesie

SEPTEMBER

Kulturfest von
Kultur Toggenburg

DEZEMBER



NEXT LEVEL
Kampagne

DEZEMBER

Rollschuhdisco

DEZEMBER

Baubewilligung
Grundausbau

3 BERICHT VERWALTUNG

Die Verwaltung bezeichnet den Genossenschaftsvorstand. Sie fällt die strategischen Entscheide und repräsentiert die Genossenschaft. 2024 bestand sie aus Naomi Schapira, Dimitrij Stockhammer, Jonas Jakob, Daniel Fuchs, Nico Lazúla und Silke kleine Kalvelage.

GENERALVERSAMMLUNG

Die Generalversammlung fand mit 47 stimmberechtigten Mitgliedern am 6. April statt. Sabina Ruff eröffnete die Veranstaltung mit einem kurzen Input zum Thema Soziokratie. Die Genossenschafter*innen wurden anschliessend über die Aktivitäten des letzten Jahres informiert und die Jahresrechnung und die Revision wurden vorgestellt. Das Verwaltungsmitglied Caterina Viguera wurde aus der Verwaltung verabschiedet. Als neues Verwaltungsmitglied konnte Nico Lazúla gewonnen werden. Alle anderen Verwaltungsmitglieder wurden wiedergewählt. Im Ausblick wurden Zielvorhaben für das Jahr 2025 besprochen und das Betriebsbudget für das neue Jahr erläutert. Der Stand der Planung mit der zugehörigen Finanzierungsstrategie und dem zu genehmigenden Zusatzkredit für die Umsetzung der Grundausbauvorhaben wurden vorgestellt. Ebenso wurden die Änderungen von Vermietungsreglement und Statuten aufgezeigt. Alle Vorschläge der Verwaltung wurden angenommen und die Verwaltung entlastet.

NUTZUNGSSZENARIO

Die Verwaltung stellte das neu erarbeitete Nutzungsszenario vor. Von der Vision des Stadtufers ausgehend wurde ein Szenario entwickelt, das in einem Diagramm die Vielfalt der Nutzungen sowie die Beziehung zwischen ihnen darstellt. Im Diagramm wird die Korrelation der öffentlichen und gemeinsamen Räume verdeutlicht.

VORSTUDIE “UMNUTZUNG”

Die Vorstudie «Umnutzung» wurde auf Grundlage des Nutzungsszenarios, im Auftrag der Verwaltung, vom Architekturbüro Bach Mühle Fuchs erstellt. Mittels der Studie wurden Potentiale des Areals aufgezeigt. Ziele dieser Studie sind es, die bereits erfolgten Untersuchungen in einem architektonischen Projekt zusammenzufassen, die Grundlagen für die darauffolgende Phase des Vorprojekts zu erarbeiten und somit die Basis für die Finanzierung bereitzustellen.

ORGANISATIONSENTWICKLUNG

Die begleitenden Workshops sowie die jährliche Retraite mit der Organisationsentwicklerin Sabina Ruff nutzte das Verwaltungsteam, um auf Erreichtes im Stadtufer zurückblicken und neue Herausforderungen und Ziele zu definieren. Ausserdem ging es darum, Rollen innerhalb der verschiedenen Gremien zu überprüfen, zu schärfen und langfristig operative (Betriebskreis) und strategische (Verwaltung) Organe zu trennen.

RETRAITE

Die Retraite fand im Alpenhof in Oberegg statt. Heidi Heine nahm als Anwärterin für einen zukünftigen Verwaltungsposten an der Retraite teil, um Strukturen und Menschen der Organisation kennen zu lernen. Begleitet wurde die Retraite von Karin Bucher und Thomas Karrer. Sie filmen Prozesse im Stadtufer für ihren dokumentarischen Kinofilm “Gelingende Gemeinschaften”. Die Retraite der Verwaltung fokussierte sich auf die Analyse von fünf zentralen Themen: Konfliktthemen, Perspektive, Finanzierungsstrategie, Organisationsstruktur und Awareness. Unklare Rollen und Zuständigkeiten wurden identifiziert, was die Notwendigkeit einer Klärung und Entflechtung von Doppelrollen aufzeigte. Wichtige Aufgaben für die nächste Phase umfassten die Organisation einer Kampagne, die Entwicklung eines Investitionsdossiers und die Erstellung eines Nachhaltigkeitsleitfadens.

4 BERICHTE ARBEITSKREISE

Was in anderen Firmen als Geschäftsstelle bezeichnet wird, ist in der Genossenschaft Stadtufer der Betriebskreis. Der Betriebskreis wiederum besteht aus den Kreisen Kultur/Kommunikation, Unterhalt, Vermietung und (Finanz-)Haushalt. 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. 2024 bestand der Betriebskreis aus Silke kleine Kalvelage (Öffentlichkeitsarbeit), Hanna Widmer (Kulturelle Animation), Naomi Schapira (Vermietung), Dimitrij Stockhammer (Unterhalt), Katharina Lützen (Buchhaltung), Jonas Jakob (Finanzen & Personal) und Stefan Wüst (Reinigung). In beiderseitigem Einverständnis wurde die Stelle für kulturelle Animation (Hanna Widmer) auf Ende Oktober aufgelöst.

ANSTELLUNGEN

2024 war das zweite Jahr, in welchem die Genossenschaft bezahlte Anstellungen schaffen konnte. Im ersten halben Jahr teilte sich das Betriebsteam eine 160%-Anstellung beim allgemeingültigen Bruttolohn von CHF

Fest des Treuhandbüros - Büro ö

4‘000. Zusätzlich wurden im Rahmen einer 50%-Anstellungen ehrenamtliche Eigenleistungen erbracht. In der zweiten Jahreshälfte konnten die Stellenprozente auf 180% erhöht werden, wobei zusätzlich noch 30% als Eigenleistungen erbracht wurden. Die Angestellten besorgen das Tagesgeschäft, arbeiten in der Projekt- und Betriebsentwicklung mit und werden von der Verwaltung beauftragt, Konzepte und andere strategische Grundlagen vorzubereiten.

4.1 HAUSHALT

Im Haushaltskreis wird die Buchhaltung geführt. Jonas Jakob und Katharina Lützen kümmern sich um die Mitgliederverwaltung und das Personalwesen. Der Haushaltskreis besorgt die Finanzierung und erstellt die Projektentwicklungsgrundlagen im Bereich Finanzen. Wie in den anderen Kreisen erbringt auch der Haushaltskreis Aufbau- und Konzeptarbeiten. So konnte im Jahr 2024 der Nebenkostenschlüssel aufgebaut werden, die Baubuchhaltung wurde ausgebaut, 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 zu decken. 2024 wurde mit Unterstützung des Genossenschaftsbuchhalters Andreas Kaufmann ein Nebenkostenschlüssel für die Abrechnung 2023 erstellt. Bauliche Kosten werden durch Eigenmittel (Anteilscheine und Anteilkapital) und Fremdmittel (Darlehen) vorfinanziert. Die Baubuchhaltung nach Baukostenplan BKP wurde ausgebaut. Sowohl in der Buchhaltung wie auch im Jahresabschluss wird die Genossenschaft unterstützt durch das Treuhandbüro „Büro ö“ aus St. Gallen. Die Revisora AG führt die Revision der Genossenschaft durch.

FINANZIERUNG UND FINANZPLANUNG

Alle 2024 getätigten Investitionen in Planung und Bau konnten mit Eigenmitteln und neuen Fremdmitteln gedeckt werden. Die langfristige Finanzplanung konnte mit der Fertigstellung der baulichen Vorstudie über das Gesamtprojekt geschärft werden. Die erstellte Finanzplanung ist Teil des Ende 2024 fertiggestellten Projektdossiers, welches das Gesamtprojekt darstellt und die Grundlage für die weitere Finanzmittelbeschaffung bildet. Mit Fachexpert*innen aus dem Finanzwesen (Oxifina AG), der Immobilienentwicklung (Michaela Pöschik, Genossenschaft Kalkbreite) und dem Genossenschaftswesen (Kathrin Schriber, Verband Wohnbaugenossenschaften Schweiz) 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.

4.2 UNTERHALT

Der Unterhaltskreis sorgt für Reparaturen und die Reinigung. Die Workshopreihe für die Entwicklung des Ateliervereins fand in Kooperation mit dem Unterhaltskreis statt.

ZUWACHS IM TEAM

Anfang des Jahres kam Stefan Wüst ins Team und unterstützt seitdem Dimitrij Stockhammer. Das Unterhaltsteam ist für die Pflege des Gebäudes sowie des Aussenraums zuständig. Zudem begleitet die Hauswartung ein Team von Jugendlichen der Berufsfirma SEMO in Wattwil. Die Jugendlichen machen ein Motivationssemester und lernen in verschiedenen Betrieben die Arbeitswelt kennen. Im Stadtufer unterstützen sie die Hauswartung in ihren vielfältigen Aufgaben.

AKTIONSTAG

Auch in diesem Jahr wurde ein Aktionstag mit Mieter*innen und Freiwilligen durchgeführt. Mit Hilfe der Aktionstage werden Verschönerungsarbeiten durchgeführt, die den Wert der Zwischennutzung steigern. Das Unterhaltsteam bedankt sich für die Hilfe bei allen Beteiligten! Der Unterhaltskreis sorgt für die schnelle und unkomplizierte Erledigung von Reparaturen und Reinigung. Ausserdem ist der Unterhaltskreis Ansprechpartner für externe Firmen, die an der baulichen Entwicklung der Liegenschaft beteiligt sind. Die Workshopreihe für die Entwicklung des Ateliervereins fand in Kooperation mit den Kreisen Unterhalt, Bau und Vermietung statt.

4.3 VERMIETUNG

Die Vermietung liegt bei Naomi Schapira. Der Aufbau der Vermietungskommission wurde vorangetrieben und besteht aus der Genossenschafterin Susanne Stockhammer, den Mietenden Iréne Nair und Elias Graf sowie Naomi Schapira. Die Vermietungskommission ist durch die Verwaltung gewählt und entscheidet gemeinsam über die Vergabe von Mietflächen.

UNBEFRISTETE MIETVERTRÄGE

2024 konnten unbefristete Mietverträge für fast alle Mietenden herausgegeben werden. Zuvor wurden befristete Mietverträge ausgestellt, da es noch zu viele offene Fragen in der Entwicklung des Objekts gab. Durch die nun unbefristeten Mietverträge wurden wichtige Sicherheiten für Mietende und die Genossenschaft geschaffen.

TAGESVERMIETUNGEN FOYER

Das Foyer wurde für vielfältige Tagesveranstaltungen vermietet und erfreut sich immer grösserer Beliebtheit

Veranstaltung „Grüner Stoff“ von Bea Hadorn (BEAUX) mit Ständen im Innenhof

bei Genossenschafter*innen und externen Veranstalter*innen. Eine wachsende Anzahl an unterschiedlichsten Events fanden im Stadtufer statt.
So war das Pop-Up Kino “Ernte teilen“ zu Besuch. Die Modeschau “Grüner Stoff” und der “Kulturstammtisch”, organisiert durch Kultur Toggenburg, sind nur einige der vielfältigen Veranstaltungen, die man besuchen konnte. Auch die Projektpräsentation der künstlerisch-wissenschaftlichen Forschungsarbeit “aufgedeckt” fand hier statt. Im Rahmen des transdisziplinären Forschungsprojekts haben Bürger*innen des Kantons St. Gallen im “Rat für Ernährung” eine zukunftsfähige Ernährungsweise für die Schweiz erarbeitet. Das Projekt, initiiert vom Kunstkollektiv UVO und dem Forschungsinstitut für biologischen Landbau (FiBL), fördert die Bürger*innenbeteiligung und die Qualität demokratischer Entscheidungen durch Bürger*innenräte.

MIETER*INNENTREFFEN
Die Selbstorganisation des Mieter*innentreffen wurde unterstützt und schliesslich in die Hände der Mietenden übergeben. Das Mieter*innen Treffen ist ein Gefäss zur Diskussion von Anliegen der Mietenden. Mitglieder der Verwaltung werden bei Informationsbedarf eingeladen.

ATELIERVEREIN
Es wurden vielfältige, partizipative Workshops zur Belebung des Ateliervereins durchgeführt. Es gab eine dreiteilige Workshop-Reihe: “Herds: Eine Gemeinschaftsküche für den Atelierverein”, Workshop Core: “Vision für den Atelierverein: Wo werden Wände gebaut” und der “Workshop Heartcore: Partizipativer Bauworkshop und Gründung Atelierverein”. Zusammen mit Interessierten wurden Ideen entwickelt und im Raum umgesetzt. Das Ziel war es, die Grundbedürfnisse und Anforderungen ausfindig zu machen, die auf beiden Seiten bestanden, damit die Fläche im 1. OG Nordbau auf den Bedarf der zukünftigen Mieter*innen abgestimmt und entlang den Vorgaben der Verwaltung entwickelt werden konnte.

AUFLÖSUNG MIETVERTRÄGE ALTBAU
Der Kopfbau, mit Ausnahme des Erdgeschosses, darf aus brandschutztechnischen Gründen nicht weiter vermietet werden. So mussten alle Mietverträge, die diese Fläche betreffen, aufgelöst werden.

INFOANLASS WOHNEN
Noch im Dezember fand der erste Infoanlass Wohnen im Stadtufer statt. Interessierte waren eingeladen, sich über den aktuellen Stand der Planung und zukünftige Wohnmöglichkeiten zu informieren.

4.4 KULTUR/KOMMUNIKATION
Die Öffentlichkeitsarbeit lag 2024 in den Händen von Silke kleine Kalvelage. Sie arbeitete eng mit Hanna Widmer zusammen, die sich konzeptionell und operativ um Veranstaltungen als Teil des Marketings der Genossenschaft kümmerte.

NEUER AUFTRITT
Mit überarbeiteter Corporate Identity und einer neuen Homepage präsentiert sich das Stadtufer mit einem neuen Look. Mit der Kampagne “NEXT LEVEL” kommuniziert das Stadtufer seine nächsten Schritte. Hierzu gehörte ausserdem die Erarbeitung des Projektdossiers mit Beilagen zum Thema Wohnen und Investieren.

EVENTS & WORKSHOPS
Um das Zusammenleben in der Fabrik zu gestalten, wurden von der Genossenschaft Stadtufer verschiedene Veranstaltungen geplant, die bewusst eine Ergänzung zum Programm der Jungen Bühne Toggenburg boten. Der Fokus der Veranstaltungen lag auf partizipativen Workshop-Formaten im Bereich Handwerk, Gestalten, Sport und Kunst.

MARRONIÖFEN WORKSHOP
Im Januar entstanden mit der Unterstützung von Elias Graf (Mechanische Werkstatt) aus vielfältigsten Re-Use Materialien Marroniöfen, die von den Teilnehmer*innen anschliessend mit nach Hause genommen werden durften. Natürlich fand bei eisigen Temperaturen, nach erfolgreichem Bau-Workshop, ein kleines Marronifest statt.

MINIGOLF WORKSHOP
Beim Minigolfanlagenbau entstanden vielfältige Minigolf-Hindernisse, die direkt im Stadtufer aufgebaut und getestet wurden. Ein selbstgemachtes Indoor-Minigolf-Paradies entstand auf diese Weise.

DRITTER GEBURTSTAG UND GV
Der dritte Geburtstag des Stadtufers wurde Ende März mit dem Auftritt von Moira gefeiert und die Generalversammlung mit einem ausgelassenen Bingo-Abend abgerundet.

AUSSTELLUNG INBETWEEN
Die Ausstellung INBETWEEN war eine Mitmach-Ausstellung, die sich mit den unterschiedlichen Besucher*innen immer weiter entwickelte und die in der Genossenschaft Stadtufer mit den aktiven Mieter*innen gestartet wurde. Die Frage „Wie entsteht etwas Gemeinschaftliches?“, wurde hier auf künstlerische Weise verhandelt und das Stadtufer als Ort für Kultur, Leben und Arbeiten auf ungewöhnliche Weise vorgestellt. Das Thema Re-Use wurde aufgegriffen: Viele der verwendeten Materialien stammten aus den Lagerbeständen der ehemaligen Spinnerei. Die Genossenschaft war von kollektiv.kollektiv eingeladen, das Projekt Stadtufer in der Ausstellung “INBETWEEN” im Kunstraum Aarau zu präsentieren.

Hairi Vogel auf der Offenen Bühne - jeden Donnerstag Abend

Danach ging es im Sommeratelier des Off-Spaces AUTO in St. Gallen weiter. Im AUTO war einen Tag lang die Malereiklasse der Schule für Gestaltung St. Gallen zu Besuch und es entstanden Zeichnungen und Malereien der Situation, die ebenfalls ausgestellt wurden. Die entstandene, gemeinschaftliche Ausstellung wurde an der Museumsnacht in St. Gallen präsentiert. Auch hier waren die Besucher*innen eingeladen, die Objekte zu verändern und den Raum nach ihren Vorstellungen zu gestalten.

SUPER SATURDAY
Am Super Saturday im April war das Stadtufer mit offenen Werkstätten vertreten und das LIVING MUSEUM LICHTENSTEIG feierte an diesem Tag seine offizielle Eröffnung. Auch die Fertigstellung der Boulder-Eggä wurde am Super Saturday gefeiert.

TUFTING UND POESIE
Bei “Tufting und Poesie” wurden in einem Workshop Teppiche getuftet und am Abend präsentierten Louveau/ Vejnovic´ mit “Konturen des Selbst” ihre Poesie. Das Duo hat gemeinschaftlich an Texten gearbeitet.

ROLLSCHUHDISCO
Das Jahresprogramm wurde mit der Rollschuhdisco abgeschlossen. Einen Abend lang durfte im Foyer um den Kronleuchter herum geflitzt werden.

KOOPERATION AM DONNERSTAGABEND
Eine Kooperation unter den Mieter*innen entstand: Die Atmospährbar am Donnerstagabend wurde um das offene Zeichnen, die Open Stage und die Jam Session erweitert. Die Veranstaltung erfreut sich immer grösserer Beliebtheit. Dieser kreative, offene Ort der Begegnung entstand durch die Zusammenarbeit von Junger Bühne Toggenburg, Stefan Wüst, Etienne Expilly, Heiri und der selbstorganisierten Zeichnungsgruppe, die ursprünglich von Nico Lazúla, Katharina Mayra Pavlovic und Ruedi Staub initiiert wurde.

ADVENTSFENSTER
Das Adventsfenster war eine weitere Gemeinschaftsleistung zum Ausklang des Jahres. Eine Rakete aus Fenstern wurde im Innenhof errichtet. Diese startete mit Schall und Rauch durch. Dazu gab es experimentelle Musik aus Aufnahmen rund ums Stadtufer von Claude Bühler und für das leibliche Wohl wurde durch Stefan Wüst gesorgt.

4.5 BAU- UND PROJEKTENTWICKLUNG

BAUKOMMISSION
Die Baukommission wurde als baubegleitendes, spiegelndes Organ im Bereich Bauen etabliert. Die Mitglieder der Kommission sind Martin Dähler, Katharina Lützen, Katrin Derleth, Daniel Fuchs, Simon Mühlebach (Planende) und Dimitrij Stockhammer (Beisitz).

BAUEINGABE GRUNDAUSBAU
Die Baueingabe «Grundausbau» wurde erstellt. Diese gestaltete sich als sehr umfassend, da sie die Dokumente zu allen Einbauten der Gewerbemieter*innen enthielt. Die Baubewilligung für den Grundausbau wurde Ende Dezember erteilt, ein Meilenstein in der Geschichte der Genossenschaft.

MOBILITÄTSKONZEPT
Gemeinsam mit der Stiftung zukunft.bahnhof wurde ein Mobilitätskonzept erstellt und von der Gemeinde bewilligt. Die Genossenschaft Stadtufer ist an einer suffizienten Mobilität interessiert und möchte zu einer Reduktion des motorisierten Individualverkehrs beitragen. Daher sind Veloabstellplätze, gute Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr und geteilte Fahrzeuge sowie ein gut ausgebautes Netz an Fuss- und Veloverbindungen Teil des Mobilitätskonzepts.

KÜCHE UND WÄNDE FÜR DEN ATELIERVEREIN
Im Atelierverein wurde aus Re-Use Materialien Einbauten zur Aktivierung der Fläche erstellt. Die Küche wurde auf Grundlage der partizipativen Planungs-Workshops vom Bauteam unter Leitung von Dimitrij Stockhammer eingebaut. Es wurden erste Wände gebaut, um den Raum zu strukturieren und die Attraktivität für potentielle Mieter*innen zu erhöhen.

5 JAHRESRECHNUNG

2024 konnte die Genossenschaft mittels Darlehen und Anteilscheinkapital ein Vermögen von 2,06 Mio. Franken ausweisen. Aufwand und Ertrag lagen im Gleichgewicht, wobei ein kleiner Verlust von 1‘300 Franken zu verzeichnen war. Um den Ausbau der ehemaligen Fabrik weiter voranzutreiben, ist die Genossenschaft weiterhin auf Eigenkapital und Fremdfinanzierung angewiesen.

BILANZ

Die Bilanzsumme der Genossenschaft Stadtufer liegt bei rund 2,06 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 2024 lag der Kontostand der Genossenschaft bei rund 98‘000 Franken. Leider verzeichnet die Genossenschaft 18’000 Franken Mietausstand. Jedoch konnte die Anzahl an Schuldnern erneut verringert werden. Von den rund 2,06 Mio. Franken Anlagevermögen wurden 739’000 Franken in den Ausbau des Gebäudes investiert.

PASSIVEN

Insgesamt erhielt die Genossenschaft 2025 noch Rechnungen im Wert von rund 76‘000 Franken, die den Jahresabschluss 2024 betreffen. Weitere 6‘000 Franken an Rechnungen sind geschätzt zu erwarten. Um den Kauf und den Ausbau der Fabrik vorfinanzieren zu können, hat die Genossenschaft verschiedene Darlehen aufgenommen. Insgesamt besitzt die Genossenschaft 0,36 Mio. Franken als kurzfristiges Fremdkapital. Langfristige Darlehen belaufen sich auf rund 0,98 Mio. Franken. Die Eigenmittel, bestehend aus Anteilscheinen und Anteilkapital, liegen bei 0,63 Mio. Franken. Mit dem Verlustvortrag verbucht die Genossenschaft Stadtufer insgesamt einen Verlust von rund 5‘305 Franken.

ERFOLGSRECHNUNG

Die Erfolgsrechnung 2024 verzeichnet einen kleinen Verlust von 1‘300 Franken. An verschiedenen Positionen wurde gespart, weshalb der Verlust kleiner ausfiel als budgetiert (CHF 32‘900).

ERTRAG

Die Mieteinnahmen lagen leicht höher als budgetiert bei 245‘000 Franken. Von der kantonalen Förderung 2023 konnten 18’000 Franken für das Betriebsjahr 2024 verwendet werden. Dank der Veranstaltungen von Hanna Widmer, Führungen und Spenden konnten 9’000 Franken eingenommen werden. Von den vertraglich geschuldeten Mieteinnahmen mussten knapp 2‘400 Franken als Verlust verbucht werden. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich der Verlust um rund 4’000 Franken reduziert.

AUFWAND

Der Liegenschaftsaufwand lag tiefer als der budgetierte Rahmen. Hingegen ist der Personalaufwand um den beinahe gleichen Betrag höher als budgetiert. 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 7‘000 Franken betrug 2024 der Werbeaufwand. 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 Finanzaufwand lag unter dem Budget, da weniger verzinste Finanzmittel aufgenommen wurden als geplant. Da bereits in der Erfolgsrechnung 2023 ein Aufwand für Steuern abgegrenzt wurde, musste für 2024 nur eine kleine Nachzahlung aufgewendet werden. Die effektiven Steuern beliefen sich auf CHF 332.

STADTUFER ERFOLGSRECHNUNG

	ER 2024	Budget 2024	ER 2023
Betrieblicher Ertrag	CHF	CHF	CHF
Mietertrag	181'345.81	176'000.00	142'867.54
Ertrag Nebenosten	63'608.20	64'000.00	51'951.83
Fördergelder	18'112.50	18'000.00	65'150.00
Übrige Erlöse	8'961.50	10'000.00	475.70
Erlösminderung inkl. Wertberichtigung	-2'403.50	0.00	-6'643.30
Betrieblicher Ertrag	**269'624.51**	**268'000.00**	**253'801.77**
Aufwand für Liegenschaften	CHF	CHF	CHF
Strom, Wasser, Kehricht, Reinigung	-48'402.79	-52'500.00	-42'157.51
Erweiterter Unterhalt	-7'156.75	-12'000.00	-24'120.34
Versicherungen	-11'126.50	-12'000.00	-10'253.80
Öffentliche Abgaben	-913.60	-2'000.00	-913.60
Aufwand für Liegenschaften	**-67'599.64**	**-78'500.00**	**-77'445.25**
Bruttogewinn	**202'024.87**	**189'500.00**	**176'356.52**
Personalaufwand	CHF	CHF	CHF
Lohnaufwand	-95'825.00	-84'000.00	-62'400.00
Sozialversicherungsaufwand	-10'639.47	-8'500.00	-6'595.25
Übriger Personalaufwand	-10'443.78	-14'500.00	-3'905.65
Personalaufwand	**-116'908.25**	**-107'000.00**	**-72'900.90**
Betrieblicher Aufwand	CHF	CHF	CHF
Organhaftpflichtversicherung	-1'071.00	-1'100.00	-1'071.00
Verwaltungsaufwand & Entwicklungskosten	-23'183.70	-34'600.00	-29'226.70
Werbeaufwand & Veranstaltungen	-7'126.91	-15'000.00	-16'958.71
Übriger Betriebsaufwand	-1'452.95	-2'500.00	-1'306.50
Abschreibungen	-24'117.30	-24'100.00	-24'634.99
Finanzaufwand	-29'382.74	-37'500.00	-28'364.00
Betrieblicher Aufwand	**-154'488.19**	**-114'800.00**	**-101'561.90**
Ausserordentlicher Aufwand / Ertrag	CHF	CHF	CHF
Betriebsfremder Aufwand / Ertrag	0.00	0.00	-2'734.99
Direkte Steuern	-81.70	-600.00	-526.30
Ausserordentlicher Aufwand / Ertrag	**-81.70**	**-600.00**	**-3'261.29**
Total Erfolgsrechnung (Verlust)	**1'299.68**	**32'900.00**	**1'367.57**

STADTUFER BILANZ

AKTIVEN	Erläuterungen	31.12.2024
Umlaufvermögen		CHF
Flüssige Mittel	Kontostand 31.12.2024	98'246.20
Forderungen aus L. & L.	Offene Mietzahlungen	18'178.15
Aktive Rechnungsabgrenzungen	Bezahlte Rechnungen für 2025	20'000.00
Umlaufvermögen		**136'424.35**
Anlagevermögen		CHF
Immobilien	Kauf & Ausbau Fabrik	1'921'101.26
Anlagevermögen		**1'921'101.26**
Total AKTIVEN		**2'057'525.61**

PASSIVEN	Erläuterungen	31.12.24
Kurzfristiges Fremdkapital		CHF
Verbindlichkeiten aus L. & L.	Offene Rechnungen für 2024	-76'181.60
Anzahlungen & Schlüsseldepot		-6'781.75
Darlehen unverzinst		-60'000.00
Darlehen verzinst		-299'823.42
Passive Rechnungsabgrenzungen	Schätzung weiterer offener Rechn.	-6'077.73
Kurzfristiges Fremdkapital		**-448'864.50**
Langfristiges Fremdkapital		CHF
Darlehen unverzinst		-365'000.00
Darlehen verzinst		-618'170.40
Langfristiges Fremdkapital		**-983'170.40**
Eigenkapital		CHF
Genossenschaftskapital	Anteilscheine / Anteilskapital	-630'796.00
Bilanzgewinn / -verlust	Verlust aus 2023	4'005.61
Jahresgewinn / -verlust	Verlust aus 2024	1'299.68
Eigenkapital		**-625'490.71**
Total PASSIVEN		**-2'057'525.61**

LIVING MUSEUM LICHTENSTEIG - Kreative Arbeiten im Dome

REVISORA
Revisionsgesellschaft AG

CH-9630 Wattwil
Bleikenstrasse 45

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

Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision an die Genossenschafter*innen der Genossenschaft Stadtufer, Lichtensteig

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der **Genossenschaft Stadtufer, Lichtensteig,** für das am **31.12.2024** 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, 1. März 2025

REVISORA
Revisionsgesellschaft AG

Rolf Bühler
Dipl. Experte in Rechnungslegung und Controlling
zugelassener Revisionsexperte

Beilagen:
Jahresrechnung per 31.12.2024 bestehend aus
- Bilanz per 31.12.2024 (inkl. Vorjahr)
- Erfolgsrechnung 2024 (inkl. Vorjahr)
- Anhang per 31.12.2024 (inkl. Vorjahr)

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes per 31.12.2024

Mieterin Christina Hollenstein hilft mit: Wegweiser für das Stadtufer

7 AUSBLICK 2025

NEUE VERWALTUNGSMITGLIEDER

Im nächsten Jahr wird es zu grösseren personellen Veränderungen kommen. Bei der Generalversammlung 2025 werden die Rollen von operativen Stellen im Betriebskreis und der Verwaltung als strategisches Organ getrennt. So werden die bisherigen Verwaltungsmitglieder Naomi Schapira, Silke kleine Kalvelage und Jonas Jakob in den Betrieb wechseln. Auch Daniel Fuchs wird die Verwaltung verlassen, aber weiterhin das Bauprojekt als Planer betreuen und weiterhin Mitglied der Baukommission ohne Stimmrecht sein.

FINANZMITTELBESCHAFFUNG

2025 wird ein wichtiges Jahr für die Finanzmittelbeschaffung. Für die anstehenden Bauvorhaben des Grundausbaus besteht ein Finanzbedarf von insgesamt 1.2 Mio Franken bis Ende Jahr. Diese Finanzmittel schaffen die Grundlage für eine Anschlussfinanzierung durch eine Bank.

KAMPAGNE “NEXT LEVEL”

Für die Kampagne “NEXT LEVEL STADTUFER” wurden alle wichtigen Informationen über das Stadtufer allgemein sowie das anstehende Bauprojekt in einem Projektdossier sowie verschiedene Beilagen zum Thema Wohnen und Finanzieren zusammengestellt. Dieses dient der Kommunikation der nächsten Schritte mit Wohninteressierten und potentiellen Investor*innen, die nun fortlaufend zu Informationsanlässen und Workshops ins Stadtufer eingeladen werden.

GRUNDAUSBAU

Weitere Gewerbe- und Lagerflächen im Untergeschoss sollen im nächsten Jahr erschlossen und vermietet werden. Mit der Ertüchtigung des Treppenhauses und dem Neubau der Aussentreppe am Nordbau werden weitere Flächen im 2. Obergeschoss vermietbar.

PARTIZIPATION

Auch das Thema Partizipation soll im nächsten Jahr verstärkt angegangen werden. Es geht um die Frage: “Wie können Genossenschafter*innen verstärkt in die Organisation eingebunden werden?”

Ateliereinblick: Katharina Pavlovic

Team Verwaltung v.l.n.r.: Verwaltungsanwärterin Heidi Heine, Nico Lazúla, Silke kleine Kalvelage, Daniel Fuchs, Naomi Schapira, Dimi Stockhammer, Jonas Jakob

STADTUFER STECKBRIEF

GENOSSENSCHAFT
Stand Ende 2024: 165 Mitglieder

MIETER*INNEN
Stand Ende 2024: 32 Mietparteien

VERWALTUNG
Daniel Fuchs
Jonas Jakob
Silke kleine Kalvelage
Naomi Schapira
Dimitrij Stockhammer
Nico Lazúla

BETRIEBSKREIS
Dimitrij Stockhammer, Hauswartung
Hanna Widmer, Kulturelle Animation
Jonas Jakob, Finanzen und Personal
Katharina Lützen, Buchhaltung
Naomi Schapira, Vermietung
Stefan Wüst, Reinigung
Silke kleine Kalvelage, Öffentlichkeitsarbeit

IMPRESSUM

Herausgeberin
Genossenschaft Stadtufer

Redaktion
Jonas Jakob, Silke kleine Kalvelage

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

Gestaltung und Fotos
Silke kleine Kalvelage, Sabina Ruff,
Alex Ochsner