

PROJEKT BESCHRIEB WOHNBAUGENOSSENSCHAFT REM3

ST. GALLEN
REMISHUEB
BAUETAPPE 3

18. MAI 2022
VERSION 1.3



VORSTAND

PRÄSIDIUM	FINANZEN	AKTUARIAT	BEISITZ
Max Altherr max.altherr@rem3.ch +41 79 781 50 06	Christoph Kobel christoph.kobel@rem3.ch +41 79 962 95 78	Christoph Maeder christoph.maeder@rem3.ch +41 76 317 28 84	Susi Rüttimann susi.ruettimann@rem3.ch +41 79 598 22 25

KONTAKT

REM3

Wohnbaugenossenschaft REM3
Cunzstrasse 31
9016 St. Gallen

info@rem3.ch
www.rem3.ch

GESTALTUNG: Wanja Manzardo

Die Wohnbaugenossenschaft REM3 plant für die dritte Bauetappe der Remishueb ein Mehrgenerationen-Wohnprojekt.



REM3

Die Wohnbaugenossenschaft REM3 hat sich im Dezember 2020 bei der Stadt St. Gallen für die Planung, Realisierung und spätere Nutzung des Grundstücks Remishueb 3 beworben.

Im August 2021 wurde ein Baurechtsvertrag für die Nutzung des Grundstücks durch die Stadtverwaltung in Aussicht gestellt. Seit Januar 2022 ist die Wohnbaugenossenschaft REM3 im Handelsregister eingetragen und vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) als gemeinnützige Organisation anerkannt.

Zweck der Wohnbaugenossenschaft REM3 ist es, auf dem Grundstück der Remishueb 3 ein Mehrgenerationen-Wohnprojekt zu realisieren.

Die zwölf Gründungsmitglieder der Wohnbaugenossenschaft REM3 sind bezüglich Fachwissen, Alter und Interessen bunt gemischt.

QUARTIER

Rund die Hälfte der Gründungsmitglieder der Wohnbaugenossenschaft REM3 leben oder lebten in der Remishueb 1.

Mit dem Mehrgenerationen-Wohnprojekt in der Remishueb 3 soll eine Erweiterung des Wohnraumangebots für das gesamte Quartier Remishueb geschaffen werden.

Neben der Remishueb 1 (Genossenschaften Remishueb, Remishueb-Imboden, Achslenblick, G91 und Habilon) und Remishueb 2 sind die Hirslanden Klinik Stephanshorn, das Kinder- und Jugendheim Riedererholz, das Altersheim Riedererholz und das Oberstufenzentrum Zil wichtige Nachbar:innen, welche in den Planungsprozess integriert werden sollen.

Die Wohnbaugenossenschaft REM3 kann dank der Fachkompetenz ihrer Mitglieder die Koordination und Realisierung des Projekts sicherstellen. Sie fungiert als Dachträgerschaft. Die bestehenden Genossenschaften der Remishueb 1 können als juristische oder natürliche Personen beitreten.

VORGABEN

Eine Bedingung für die Vergabe des Baurechts auf dem Areal Remishueb 3 ist die Durchführung eines qualifizierten Varianzverfahrens in Form eines Architekturwettbewerbs oder Studienauftrags.

Wegweisende Grundlagen sind die Qualitätsanforderungen aus dem Baurechtsvertrag und die übergeordneten Planungsinstrumente wie der kommunale Richtplan und die Wohnraumstrategie des Stadtrates aus dem Jahr 2020.

Die Wohnraumstrategie sieht für das Grundstück Remishueb 3 vor, bis 2030 ein wegweisendes, innovatives Wohnprojekt für das nachfamiliäre Wohnen bzw. Mehrgenerationenwohnen umzusetzen. Hierfür soll das Land im Baurecht an eine nicht gewinnorientierte Körperschaft abgegeben werden.

Die Wohnbaugenossenschaft REM3 bietet an, als Partnerin der Stadt St. Gallen die formulierten Ziele in einer kooperativen Planung umzusetzen.

VORHABEN

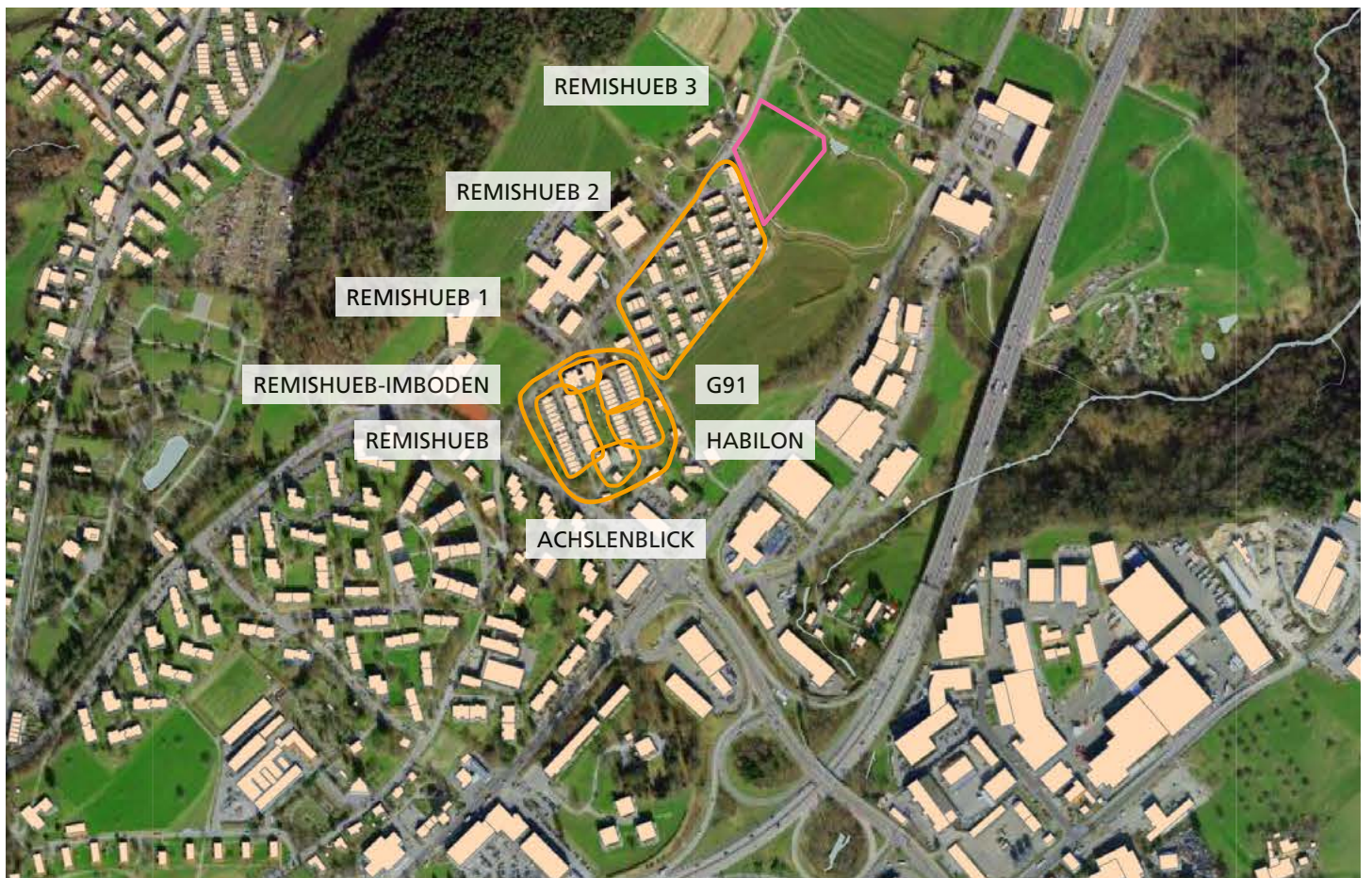
Im Planungsprozesses werden die Vorstellungen von Stadt, Quartier und Wohnbaugenossenschaft REM3 in einem partizipativen Verfahren festgehalten. Sie bilden die Grundlage für das Programm des Varianzverfahrens.

Im Vordergrund stehen bezahlbarer Wohnraum, ein attraktives Wohnumfeld, hochwertige Architektur sowie nachhaltige Bauweise, Unterhalt und Betrieb der Siedlung.

Remishueb 3 hat das Potenzial, wichtige Funktionen für das gesamte Quartier zu übernehmen.

Mit dieser dritten Bauetappe der Remishueb muss der östliche Stadtrand ortsbaulich und architektonisch überzeugend definiert werden.

Es soll ein Vorzeigeprojekt bezüglich Planung, Bauweise und Nutzung entstehen, welches über die Parzellengrenzen hinaus von Bedeutung ist.



VORGEHEN

2020

- Bewerbung

2021

- Aussicht auf Baurecht durch Stadt St. Gallen für Wohnbaugenossenschaft REM3

2022

- Eintrag der Wohnbaugenossenschaft REM3 im Handelsregister
- Anerkennung als gemeinnützige Trägerschaft durch das Bundesamt für Wohnungswesen
- Organisatorische Einbindung der bestehenden Genossenschaften
- Bildung Arbeitsgruppen
- Erarbeitung Programm Varianzverfahren

2023

- Bewilligung Baurechtsvertrag durch das Stadtparlament
- Durchführung Varianzverfahren
- Weiterbearbeitung Siegerprojekt

2024

- Sondernutzungsplanung
- Baubewilligungsverfahren

2025

- Ausführungsplanung

2026

- Beginn Bauarbeiten

2027

- Bezug
-

ZAHLEN

GRUNDSTÜCK

Arealfläche	8289 m²
Zonierung	Wohnzone 3 (W3)
Nettogeschossfläche	ca. 7500 m²
gem. Machbarkeitsstudie	
Baumasse	ca. 26250 m³

NUTZUNGEN

Wohnfläche pro Person	ca. 35 m²
Wohnungen (Wohnungsmix 1.5 bis 5.5 Zi)	ca. 60 Wohneinheiten
Gemeinschaftsanlagen (Kita, Café, o.Ä.)	ca. 15 %

SCHÄTZUNG MIETZINSEN

2.5 Zi	Fr. 950.– bis 1100.–
3.5 Zi	Fr. 1200.– bis 1300.–
5.5 Zi	Fr. 2050.– bis 2200.–

KOSTEN BAURECHT VORAUSSICHTLICH

Landwert	Fr. 1000.–/m²
Verzinsung	Referenzzinssatz + 0.5 %

PLANUNGSKOSTEN

ca. Fr. 210 000.–
(Gutachten/Varianzverfahren)

BAUPLANUNGS- UND AUSFÜHRUNGSKOSTEN

ca. Fr. 25 770 000.–

GESAMTKOSTEN

ca. Fr. 26 000 000.–



REM
WOHNBAU
GENOSSEN
SCHAFT 3