

JAHRESBERICHT 2022

WOHNBAUGENOSSENSCHAFT REM3

ST. GALLEN
28. MÄRZ 2023



TRAKTANDENLISTE DER ZWEITEN ORDENTLICHEN GENERAL- VERSAMMLUNG 2023

Freitag, 31. März 2023, 19.30 Uhr

Gemeinschaftsraum Genossenschaft Habilon, 9016 St. Gallen

1. BEGRÜSSUNG

2. WAHL DER STIMMENZÄHLER:IN

3. JAHRESBERICHT DES PRÄSIDENTEN

4. FINANZEN UND ENTLASTUNG DER VERWALTUNG

4.1 Information zum Stand der Finanzierung des Projekts Remishueb 3

4.2 Genehmigung der Jahresrechnung 2022 (inkl. prüferischer Durchsicht)

5. WAHLEN

5.1 Wahl des Präsidiums entfällt (Amtsdauer 3 Jahre)

5.2 Wahl der bisherigen Mitglieder des Vorstands entfällt (Amtsdauer 3 Jahre)

5.3 Wahl der neuen Vorstandsmitglieder (Vertretungen der Genossenschaften aus der Siedlung Remishueb 1) für die Amtsdauer bis 2025

5.3.1 Genossenschaft Achslenblick, Karin Helbling

5.3.2 Genossenschaft G91, Moritz Wyssen

5.3.3 Genossenschaft Remishueb, Angela Schöb

6. ANTRÄGE

7. TERMINE 2023

31. März, 19.30–21.00 Uhr, ordentliche GV 2023, Scheune Habilon

3. Juli, 17.30–19.00 Uhr, ausserordentliche GV zu den Wettbewerbsergebnissen, Hauptpost

4. Juli, 19.30–21.00 Uhr, Infoveranstaltung für alle Bewohner:innen aus der Remishueb, Hauptpost

6. Juli, ab 17.00 Uhr, Öffentliche Veranstaltung mit Stadtrat Buschor und Medien, Hauptpost

6. bis 7. Juli offene Ausstellung für allgemeine Interessent:innen, Hauptpost

8. VARIA

EDITORIAL

Das Jahr 2022 war für die Wohnbaugenossenschaft REM3 ein besonderes. Aus der Genossenschaft in Gründung mit einer Idee und viel Elan wurde eine Genossenschaft mit Eintrag im Handelsregister und Anerkennung vom Bundesamt für Wohnungswesen. Aus der Idee wurde ein konkretes Projekt und der Elan ist nach wie vor spürbar.

Bis im Sommer 2023 müssen wir uns noch gedulden, bis das Projekt konkrete Formen annimmt. Während die ordentliche Generalversammlung 2023 stattfindet, arbeiten die Architekturbüros an ihren Wettbewerbsbeiträgen.

Im vergangenen Jahr wurden die Weichen für den laufenden Architekturwettbewerb und die Finanzierung des Projekts Remishueb 3 gestellt, die Organisation und der Vorstand wurden erweitert und der Baurechtsvertrag konnte unterzeichnet werden.

Ich bedanke mich bei allen Beteiligten am Projekt Remishueb 3 herzlich für das Engagement und Vertrauen. 2022 war von vielen Erfolgen und einem rasanten Gedeihen des Projekts geprägt. Im nachfolgenden Bericht werden die wichtigsten Momente und Tätigkeiten des vergangenen Jahres festgehalten.



JANUAR 2022

- Eintrag im Handelsregister des Kantons St. Gallen
- Aufbau einer digitalen Arbeitsumgebung
- Erste Kostenkalkulation

Im Januar erfolgte nach langer Vorbereitungsarbeit durch Christoph Maeder der Eintrag im Handelsregister des Kantons St. Gallen. Mit Unterschrift der damals noch vier Vorstandsmitglieder (Susi Rüttimann, Christoph Kobel, Christoph Maeder und Max Altherr) wurde das Jahr 2022 erfolgreich eingeläutet.

Während Fredi Altherr anhand erster Eckwerte eine Kostenkalkulation für das Projekt erstellte, baute Peer Füglistaller eine digitale Arbeitsumgebung im Google Workspace auf. Die Kostenkalkulation und die digitale Arbeitsumgebung haben sich bewährt und werden fortlaufend weiterentwickelt.

FEBRUAR 2022

- Bildung von Arbeitsgruppen für die Erarbeitung von Inhalten für das Wettbewerbsprogramm
- Erste Kontaktaufnahme mit der Alternativen Bank Schweiz (ABS)
- Mitgliedschaft bei Wohnbaugenossenschaften Schweiz und dem Regionalverband
- Rückzug des OVWB bzw. Imbodehuus aus dem Planungsprozess

Die zwölf Gründungsmitglieder haben sich im Februar 2022 mit der Begleitung von Werner Binotto und Max Altherr in die drei Arbeitsgruppen (Bauen, Nachhaltigkeit und Mobilität/Aussenraum, Gärten, Pflanzen und Tiere/Synergien und Kultur) aufgeteilt. In den Arbeitsgruppen und den gemeinsamen Terminen wurden die Inhalte für das Wettbewerbsprogramm diskutiert und für die Weiterbearbeitung zusammengetragen.

Dass die Remishueb 3 ein nachhaltiges Quartier werden soll, war von vornherein klar. Die Frage stellte sich, wie dieses Ziel erreicht werden kann. Sandro Infanger konnte uns als Spezialist in diesem Gebiet die ökologische, soziale und wirtschaftliche Nachhaltigkeit näher bringen. Zu einem nachhaltigen Quartier gehört auch eine nachhaltige Finanzierung. Deshalb wurde die Alternative Bank Schweiz als Wunschpartnerin ausgesucht.

Mit dem Eintrag im Handelsregister und der Anerkennung als gemeinnützige Trägerschaft vom Bundesamt für Wohnungswesen konnte die REM3 Mitglied werden bei der Dachorganisation Wohnbaugenossenschaften Schweiz und beim Regionalverband. Daniela Weber und Köbi Conrad vom Regionalverband unterstützen uns seit der ersten Stunde und erleichterten viele Prozesse.

Während es für die REM3 in grossen Schritten vorwärts ging, zog sich der OVWB bzw. das Imbodehuus aus dem Planungsprozess zurück. Die angenehme Zusammenarbeit mit Gabriela Kasper-Dudli und Klaus Limberg musste beendet werden, da der OVWB mit internen Führungswechseln beschäftigt war und ein Neubauprojekt für das Imbodehuus in den Hintergrund gerückt war.



MÄRZ 2022

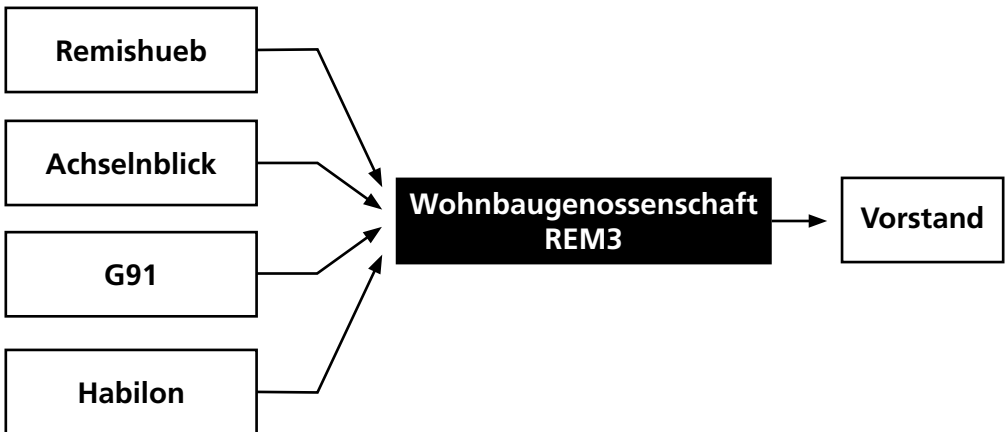
- Eröffnung Bankkonto bei der ABS
- Einzahlung der ersten Genossenschaftsanteilscheine

Christoph Kobel stellte den Kontakt zur Alternativen Bank Schweiz her und eröffnete ein Genossenschaftskonto. Mit der Einzahlung der Genossenschaftsanteilscheine der zwölf Gründungsmitglieder wurde die REM3 liquide.

APRIL 2022

- Neues Organisationsmodell

Nach dem Rückzug des OVWB bzw. dem Imbodehuus musste eine neue Organisations- und Nutzungsform für die Remishueb 3 gesucht werden. Aus dieser Situation heraus ergab sich die äusserst erfreuliche Lösung mit der REM3 als Dachträgerschaft und den Genossenschaften aus der Remishueb 1 als Mitglieder. Nachdem die Genossenschaften Achsenblick, G91, Habilon und Remishueb ursprünglich nicht die Kapazitäten für eine eigenständige Entwicklung des Quartiers hatten, bot sich mit der Mitgliedschaft bei der REM3 die Chance, dennoch bei der Quartiersentwicklung beteiligt zu sein. Über Vertreter:innen im Vorstand der REM3 sind die Genossenschaften direkt in den Planungsprozess eingebunden. Die Stadtverwaltung begrüsst die neue Organisationsform und stellte den Baurechtsvertrag für die REM3 in Aussicht.



MAI 2022

- Zusammenarbeit mit Grafikdesigner
- Erstellung des ersten Projektbeschriebs
- Entwurf des Finanzplans

Seit Mai 2022 arbeitet Wanja Manzardo als Grafiker für die REM3 und hat unter anderem die Logos und sämtliche Vorlagen in Google Workspace erstellt. Auch der erste Projektbeschrieb wurde durch Wanja Manzardo gelayoutet. Der Projektbeschrieb umfasste die wichtigsten Eckdaten der Remishueb, einen groben Zeitplan und ein Kurzporträt der Genossenschaft. Die Inhalte haben sich seither nicht verändert, konnten aber präzisiert werden.

Als Grundlage für den Projektbeschrieb dienten unter anderem die Kostenkalkulation von Fredi Altherr und der vom Vorstand erstellte Finanzplan. Über den Finanzplan wurde die Liquidität der Genossenschaft über den gesamten Planungsprozess aufgezeigt. Auch der Finanzplan wird fortlaufend angepasst und dient noch heute als wichtiges Planungs- und Arbeitsinstrument.

JUNI 2022

- Infoveranstaltung für Bewohner:innen und Präsident:innen der Remishueb 1

Die Bewohner:innen der Remishueb 1 wurden an einer Infoveranstaltung vom 25. Juni 2022 über den Projektstand und die neue Organisationsform (Genossenschaften als Mitglieder bei REM3) informiert. Gleichzeitig erhielten sie die Möglichkeit, als natürliche Personen Mitglied bei der REM3 zu werden. Die Infoveranstaltung fand im Gemeinschaftsraum der Genossenschaft Habilon statt und war gut besucht. Sämtliche Genossenschaften der Remishueb 1 haben im Anschluss den Beitritt in die REM3 beschlossen.

JULI 2022

- Überarbeitung Finanzplan und Kostenkalkulation

Mit den neuen Mitgliedern und deren Darlehen bzw. erhöhten Genossenschaftsanteilscheinen konnten der Finanzplan und die Kostenkalkulation angepasst und präzisiert werden. Die Liquidität der REM3 erhöhte sich und das Projekt nahm klarere Konturen an. Fredi Altherr, Christoph Kobel, Christoph Maeder und Susi Rüttimann trugen die Zahlen zusammen und formulierten daraus einen konkreten Finanzplan für 2023.

AUGUST 2022

- Besichtigung Überbauung «Waldacker» in St. Gallen
- Anfrage Architekturbüros für Teilnahme am Wettbewerb



Im Rahmen der Arbeit innerhalb der Arbeitsgruppen wurden zwei Exkursionen organisiert. Die erste Exkursion wurde von der AG1 (Bauen, Nachhaltigkeit und Mobilität) aufgegleist. Die Wohnüberbauung «Waldacker» beim Burgweiherareal wurde vom Architekturbüro «Oxid» realisiert und umfasst 110 Wohnungen. Die beiden Baukörper sind reine Holzbauten und wurden mit dem goldigen Gral der Schweizer Nachhaltigkeits-Zertifikate «SNBS 2.1 Hochbau Platin» ausgezeichnet. Der Projektleiter und Geschäftsführer Yves Schihin stellte die Überbauung vor und bekundete direkt Interesse an einer Teilnahme am Wettbewerb Remishueb 3.

Das Interesse an der Teilnahme von Oxid Architektur am Wettbewerb Remishueb 3 beruhte auf Gegenseitigkeit. Neben Yves Schihin und seinem Team wurden noch drei weitere Architekturbüros durch Fredi Altherr und Sandro Infanger angefragt, ob sie Interesse an der Teilnahme am Wettbewerb hätten. Alle Büros sagten bereits im Sommer 2022 provisorisch zu.

SEPTEMBER 2022

- Masterarbeit zur Remishueb 3 von Max Altherr
- Besichtigung «Hunziker Areal» in Zürich

Im September 2022 gab Max Altherr seine Masterarbeit mit dem Titel «Remishueb 3 – Kooperative Planung» ab, welche von Daniella Nüssli als Expertin und Werner Binotto als Co-Betreuer begleitet wurde.

Die zweite Exkursion fand in Zürich, im Hunziker Areal statt und wurde von Lena Ruegge organisiert. Das Hunziker Areal wird von der Baugenossenschaft «mehr als wohnen» verwaltet und ist über 40 000 m² gross. Rund 1 200 Menschen leben und rund 150 Personen arbeiten im Quartier der früheren Betonfabrik «Hunziker». In unterschiedlichen Bauten von unterschiedlichen Architekt:innen werden verschiedene Wohn- und Organisationsformen im genossenschaftlichen Kontext umgesetzt. Im Anschluss an die Führung durch das Hunziker Areal fand das Gründungssessen im Restaurant «Giesserei» statt.



OKTOBER 2022

- Start Zusammenarbeit mit UNIKUM Immobilien GmbH

Mit der fortlaufenden Konkretisierung des Projekts musste auch die Organisation und Verwaltung der Genossenschaft professionalisiert werden. Mit Tina Frischknecht (UNIKUM Immobilien GmbH) konnte jemand gefunden werden, die bereits Erfahrung im Bereich der Verwaltung von Genossenschaften hat.

NOVEMBER 2022

- Erste Vorstandssitzung mit Vertreter:innen der Genossenschaften Remishueb 1
- Start Erarbeitung Wettbewerbsprogramm
- Beratungsgespräch bei Wohnbaugenossenschaften Schweiz
- Besprechung Varianzverfahren mit Stadtverwaltung

Mit Karin Helbling, Angela Schöb und Moritz Wyssen fand im November 2022 die erste erweiterte Vorstandssitzung statt. Die drei Vertreter:innen der Genossenschaften Achslenblick, G91 und Remishueb ergänzten den bestehenden Vorstand und fanden sich rasch ein. Alle drei stellen sich an der GV vom 31. März 2023 zur Wahl und bereichern bereits vor der Wahl den Vorstand.

Mit der Unterstützung von Werner Binotto und Hannes Moos nahm Max Altherr die Erarbeitung des Wettbewerbsprogramms in den Angriff. Das Grundgerüst des Programms wurde mit den erarbeiteten Inhalten aus den Arbeitsgruppen abgefüllt und in Workshops mit Fredi Altherr, Sandro Infanger und Werner Binotto weiter ergänzt.

Durch die Inhalte des Programms zeichnete sich ein immer konkreteres Bild des Projekts Remishueb 3. Dies veranlasste Max Altherr, Christoph Kobel und Christoph Maeder ein Beratungsgespräch bei Kathrin Schriber, Wohnbaugenossenschaften Schweiz wahrzunehmen. Mit den genaueren Vorstellungen und Zahlen konnte die Grundlage für die Anträge der Finanzierungsunterstützungen geschaffen werden.

Fredi und Max Altherr arbeiteten mit der Unterstützung von Werner Binotto einen Vorschlag zur Durchführung des Varianzverfahrens aus, welcher von der Stadtverwaltung an einer Besprechung im November 2022 begrüsst und gutgeheissen wurde. Der Teilnehmer:innenkreis am anonymen Projektwettbewerb im Einladungsverfahren wurde auf Wunsch der Stadtverwaltung von vier auf fünf Architekturbüros erhöht. Eingeladen wurden die Barão-Hutter Atelier GmbH, Harder Spreyermann Architekten AG, Oxid Architektur GmbH, Raumfindung Architekten GmbH und Stauer + Hasler Architekten AG. Bis auf die Raumfindung Architekten GmbH (ersetzt durch die Andy Senn Architektur GmbH) haben im Januar 2023 alle eingeladenen Büros zugesagt und sind während der Veröffentlichung dieses Jahresbericht an ihren Projektlösungen am Arbeiten.

DEZEMBER 2022

- Verhandlung und Unterschrift Baurechtsvertrag Remishueb 3
- Ausarbeitung Wettbewerbsprogramm
- Workshop Wettbewerbsprogramm mit allen Mitgliedern
- Anpassung Kostenkalkulation und Finanzplan

Im Zusammenhang mit dem aufgegebenen Architekturwettbewerb konnte auch der Baurechtsvertrag zwischen der Stadt St. Gallen und der Wohnbaugenossenschaft REM3 für das Grundstück Remishueb 3 verhandelt werden. Hierfür wurden eine Belastungsabklärung des Bodens und eine Marktwertbewertung durchgeführt. Die Marktwertbewertung kam zum Schluss, dass der lediglich schwach belastete Boden der Remishueb 3 einen Verkehrswert von Fr. 1 085.– pro m² aufweist. Für den Baurechtsvertrag wurde zugunsten der als gemeinnützig anerkannten REM3 der Bodenwert auf Fr. 950.– pro m² reduziert und ein variabler Baurechtszins (Referenzzinssatz des Bundes plus 0.5 %) festgelegt. Der Vertrag konnte noch im Dezember 2022 durch Max Altherr und Christoph Maeder unterschrieben werden. Im Februar 2023 erfolgte die Zustimmung durch das Stadtparlament, nachdem der Stadtrat und die Liegenschaften- und Baukommission dem Baurechtsvertrag zugestimmt hatten.

Das inzwischen im Entwurf vorliegende Wettbewerbsprogramm wurde an einem internen Workshop durch die Mitglieder der REM3 überarbeitet und der Stadtverwaltung in die Vernehmlassung gegeben. Die Ergebnisse des Workshops bzw. die Inhalte des Programms hatten Änderungen und Präzisierungen der Kostenkalkulation und des Finanzplans zur Folge. Das Mehrgenerationen Wohnprojekt Remishueb 3 wird über rund 70 Wohnungen in unterschiedlichen Grössen verfügen, Platz für Gemeinschaftsräume und stilles Gewerbe bieten, 230 Veloabstellplätze zur Verfügung stellen, nach SNBS Hochbau 2.1 Platin zertifiziert sein, autoarm und hindernisfrei organisiert sein und gut 26 Mio Franken für die Erstellung kosten.

Diese und noch mehr Inhalte Fakten aus dem Wettbewerbsprogramm, dem Finanzplan und der Kostenkalkulation hat Peer Füglistaller auf der Website www.rem3.ch zusammengetragen und attraktiv verpackt.





FINANZBERICHT

Das Geschäftsjahr 2022 war aus finanzieller Sicht geprägt von ersten liquiden Zuflüssen über Fr. 48 000 in Form von Genossenschaftsanteilscheinen aller Gründungsmitglieder. Auf der Aufwandsseite entstanden vergleichsweise marginale Kosten über Fr. 5 021.50 und dementsprechend ein Jahresverlust über denselben Betrag.

ERFOLGSRECHNUNG GESCHÄFTSJAHR 2022

ERTRAG

TOTAL ERTRAG	0.00
---------------------	-------------

AUFWAND

6030 Nebenkosten	1 345.70
6360 Abgaben und Gebühren	784.50
6500 Büromaterial	48.50
6501 Drucksachen	175.80
6503 Auslagen Vorstand (-sitzungen)	224.95
6520 Beiträge, Spenden	150.00
6570 IT Aufwand	831.30
6600 Werbung	1 286.50
6640 Reisespesen	40.00
6900 Zinsaufwand	81.95
6940 Bankspesen	52.30
TOTAL AUFWAND	5 021.50
VERLUST	-5 021.50

BILANZ PER 31.12.2022

AKTIVEN

1020 Bank	43 424.25
TOTAL AKTIVEN	43 424.25

PASSIVEN

2300 Trans. Passiven	445.75
TOTAL FREMDKAPITAL	445.75
2800 Genossenschaftskapital	48 000.00
2970 Jahresgewinn	-5 021.50
TOTAL EIGENKAPITAL	42 978.50
TOTAL PASSIVEN	43 424.25

AUSBLICK

Nachdem die Vorbereitungsarbeiten abgeschlossen sind, wir unser Projekt 2023 immer konkreter. Durch die Umsetzungsvorschläge aus dem Architekturwettbewerb erhält die Remishueb 3 eine Gestalt. Diese Gestalt wird benötigt, um die nächsten Schritte im Planungsprozess anpacken zu können.

Ein Vertragsabschluss mit der Bank steht an, die Wettbewerbsergebnisse werden sorgfältig studiert und ein Siegerprojekt gewählt. Die Projektideen werden öffentlich ausgestellt. Danach muss ein Sondernutzungsplan auf Basis des Siegerprojekts erstellt werden. Finanzierungsunterstützungen können beantragt werden, die Medienarbeit wird ausgeweitet und der Mitgliederkreis erweitert.

Auf die Wettbewerbsbeiträge zum erarbeiteten Programm und alle dazugehörigen Anlässe im Juli freue ich mich besonders. 2023 wird ein intensives und erfüllendes Jahr für die Wohnbaugenossenschaft REM3 werden. Das wird wieder viel Elan und Engagement von unseren Mitgliedern abverlangen. Dafür bedanke ich mich bereits jetzt.

Auf eine ebenso erfüllende und motivierende Zusammenarbeit im Jahr 2023 wie im Jahr 2022.



Max Altherr
Präsident

St. Gallen, März 2023

IMPRESSUM

Wohnbaugenossenschaft REM3
Gallusstrasse 43
9000 St. Gallen

info@rem3.ch
www.rem3.ch

REDAKTION

Fredi Altherr
Max Altherr
Christoph Kobel

FOTOS

Fotos und Grafiken von Menga Frei, Lena Ruegge, Peer Füglistaller und Max Altherr

GESTALTUNG

Wanja Manzardo

Copyright 2023
Wohnbaugenossenschaft REM3, St. Gallen



REM
WOHNBAU
GENOSSEN
SCHAFT 3