

«DAS JAHR 20 24.»



SIEDLUNGEN SÖMMERLI

Mehr Platz für Biodiversität und Fahrräder.

KONTAKT

PRÄSIDENT

Bau- und Wohngenossenschaft
St. Gallen BAWO

DANIEL TROCHSLER

Exec. Master Wirtschaftsrecht HSG
Betriebsökonom HWV/FH

c/o KMU Finanz AG
Im Silberturm, Rorschacherstrasse 150
9000 St. Gallen

T 071 222 29 29
info@bawosg.ch

KASSIER UND VIZEPRÄSIDENT

Bau- und Wohngenossenschaft
St. Gallen BAWO

MARTIN HERSCHE

Betriebswirtschafter HF
Buchhalter mit eidg. Fachausweis

Gehrenacker 7
9030 Abtwil

T 071 278 87 68
finanzen@bawosg.ch

INDEX

JAHRESBERICHT & JAHRESRECHNUNG

- 04** Vorwort des Präsidenten
- 06** Einladung zur 97. ordentlichen Generalversammlung
- 08** Protokoll der 96. ordentlichen Generalversammlung
- 17** Bericht des Vorstandes
- 44** Bericht des Kassiers
- 48** Bilanz
- 50** Erfolgsrechnung
- 52** Anhang zur Jahresrechnung
- 54** Berichte der Kontrollstellen
- 57** Organe / Funktionsträger
- 58** Budget

ANHÄNGE

- 59** Mittelflussrechnung
- 60** Vergleichszahlen
Erfolgsrechnung
- 62** Unsere Siedlungen
- 70** Wohnungstabelle
- 71** Liegenschaftentabelle
- 72** Übersicht grössere Projekte
- 74** Übersicht
Fristen und Termine

INTERNATIONALES JAHR DER GENOSSEN- SCHAFTEN 2025

GESCHÄTZTE LESERIN GESCHÄTZTER LESER

Die Vereinten Nationen (UN) haben das Jahr 2025 zum Internationalen Jahr der Genossenschaften erklärt. Unter dem Motto «Cooperatives build a better world» soll in diesem Jahr auf der ganzen Welt auf die nachhaltige Wirkung von Genossenschaften aufmerksam gemacht werden. Dass damit nach 2012 bereits zum zweiten Mal ein Jahr der Genossenschaften ausgerufen wird, unterstreicht die wichtige Bedeutung von genossenschaftlich organisierten Unternehmen. Weltweit existieren über drei Millionen Genossenschaften mit über einer Milliarde Mitglieder. Aber was sind Genossenschaften eigentlich? Im Grunde sind es Zusammenschlüsse von Menschen, die gemeinsam etwas erreichen wollen. Ob es darum geht, von günstigen Lebensmitteln, fairen Krediten oder bezahlbarem Wohnraum zu profitieren – Genossenschaften machen's möglich.



WOHNBAUGENOSSENSCHAFTEN IN DER SCHWEIZ: EIN ERFOLGSMODELL

Die Schweiz hat eine der höchsten Dichten an Wohnbaugenossenschaften weltweit. Dies ist auf verschiedene Faktoren zurückzuführen:

- **FRÜHZEITIGE FÖRDERUNG:** Bereits im 19. Jahrhundert wurden in der Schweiz erste Wohnbaugenossenschaften gegründet, um der Wohnungsnot entgegenzuwirken.
- **STAATLICHE UNTERSTÜTZUNG:** Bund, Kantone und Gemeinden unterstützen den gemeinnützigen Wohnungsbau mit verschiedenen Massnahmen, wie z. B. der Abgabe von Bauland oder der Gewährung zinsgünstiger Darlehen.
- **HOHER STELLENWERT DES GENOSSENSCHAFTLICHEN GEDANKENS:** In der Schweiz ist das Bewusstsein für die Vorteile von Genossenschaften stark ausgeprägt.

Die breite Etablierung von Wohnbaugenossenschaften ist wohl auf folgende Pluspunkte zurückzuführen:

- **LANGFRISTIG BEZAHLBARER WOHNRAUM:** Genossenschaften sind nicht gewinnorientiert, daher sind die Mieten in der Regel deutlich niedriger als auf dem freien Markt.
- **AKTIVE MITGESTALTUNG:** Mitglieder können an Generalversammlungen teilnehmen und bei wichtigen Entscheidungen mitwirken, getreu dem Prinzip: ein Kopf, eine Stimme.



- **STARKES GEMEINSCHAFTSGEFÜHL:** Wohnbaugenossenschaften fördern das Zusammenleben und die Solidarität unter den Bewohnern.
- **NACHHALTIGES BAUEN UND WOHNEN:** Viele Genossenschaften legen Wert auf ökologische Bauweise und umweltfreundliche Bewirtschaftung.

Der Vorstand der Bau- und Wohngenossenschaft St. Gallen BAWO wird sich weiter dafür einsetzen, dass die Mitglieder von den vielfältigen Vorteilen auch in Zukunft profitieren können.

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Trochsler'.

DANIEL TROCHSLER
PRÄSIDENT DES VORSTANDES

EINLADUNG ZUR GENERALVERSAMMLUNG

SEHR GEEHRTE GENOSSENSCHAFTERIN, SEHR GEEHRTER GENOSSENSCHAFTER

Wir laden Sie herzlich ein zur Teilnahme an der

97. ORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG

Ort: Einstein Congress, grosser Saal, Berneggstrasse 2, 9000 St. Gallen

Datum: Freitag, 2. Mai 2025

Zeit: 19.00 Uhr, Beginn Generalversammlung, im Anschluss Einladung zum Nachtessen

TRAKTANDEN

- 1. Begrüssung**
- 2. Wahl der Stimmenzähler und des Protokollführers**
- 3. Protokoll der 96. Generalversammlung vom 3. Mai 2024**
Der Vorstand beantragt, das Protokoll der 96. GV zu genehmigen.
- 4. Jahresbericht des Vorstands**
Der Vorstand beantragt, den Jahresbericht für das Geschäftsjahr 2024 zu genehmigen.
- 5. Jahresrechnung 2024**
- 6. Bericht der Revisionsstelle**
Die Revisionsstelle beantragt, die Jahresrechnung 2024 samt Gewinnverteilung zu genehmigen und dem Vorstand Entlastung zu erteilen.
- 7. Wahlen**
 - 1. Vorstand, Neuwahlen**
Der Vorstand beantragt, Fitore Mehmetaj, wohnhaft Rappensteinstrasse 45, für die restliche statutarische Amtsdauer neu in den Vorstand zu wählen.
 - 2. Externe Revisionsstelle**
Der Vorstand beantragt, als externe Revisionsstelle die BDO AG, St. Gallen, für die statutarische Amtsdauer von 1 Jahr wieder zu wählen.
 - 3. Interne Revisionsstelle, Erneuerungswahlen**
Der Vorstand beantragt, André Lindner und Christoph Rechsteiner für die statutarische Amtsdauer von 1 Jahr wieder zu wählen

8. Anträge

Innert der statutarischen Frist sind keine Anträge beim Vorstand eingegangen

9. Allgemeine Umfrage

Rednerinnen und Redner geben ihre Voten bitte am Mikrofon ab.

AUSZUG AUS DEN STATUTEN, ARTIKEL 27, STIMMRECHT

- 1 Jedes Mitglied hat an der Generalversammlung eine Stimme.
- 2 Es kann sich mit schriftlicher Vollmacht durch ein anderes Mitglied oder ein handlungsfähiges Familienmitglied vertreten lassen. Niemand kann mehr als ein anderes Mitglied vertreten.

Wer bevollmächtigt wird, legt das Vollmachtsformular (zu beziehen unter www.bawosg.ch > Statuten\Berichte oder bei der Verwaltung) dem Stimmzettel bei.

Wir danken Ihnen, wenn Sie sich den Abend für die BAWO reservieren und so Interesse an Ihrer Genossenschaft bekunden.

**DER VORSTAND
BAU- UND WOHNGENOSSENSCHAFT
ST. GALLEN BAWO**

PROTOKOLL

**Protokoll
der 96. ordentlichen Generalversammlung
vom 3. Mai 2024, 19.00 Uhr, Hotel Säntispark, Abtwil**

1. Begrüssung

Der Präsident Daniel Trochsler begrüsst die Genossenschafter/innen zur 96. Generalversammlung der BAWO.

Gemäss den Präsenzlisten sind 133 stimmberechtigte Genossenschafterinnen und Genossenschafter anwesend, welche 133 Stimmen vertreten. Das absolute Mehr beträgt somit 67 Stimmen.

Es werden keine Änderungen der Traktandenliste gewünscht.

2. Wahl der Stimmzähler und des Protokollführers

Es werden folgende Stimmzähler vorgeschlagen und einstimmig gewählt:

Frau Renate Treichler

Herr Manfred Nährer

Als Protokollführer wird Markus Goldiger vorgeschlagen und einstimmig gewählt.

3. Protokoll der 95. Generalversammlung vom 5. Mai 2023

Der Vorstand beantragt, das Protokoll der 95. GV zu genehmigen.

Es werden keine Anmerkungen zum Protokoll der 95. GV gemacht. Die Versammlung genehmigt das Protokoll einstimmig.

4. Jahresbericht des Vorstands 2023

Der Vorstand bittet die Anwesenden, sich zum Gedenken an die letztes Jahr verstorbenen Genossenschafts-Mitglieder zu erheben. Wir erinnern uns an:

- Frau Maya Bühler, Rappenstein
- Herr Leo Candrian, Sömmerli 3
- Herr Josef Eigenmann, Bruggwald
- Frau Irma Hug, Sömmerli 3
- Herr Fritz Müller, Sömmerli 3
- Frau Bruna Perot, Fuchsenhalde

Im Anschluss verweist Daniel Trochsler in Anbetracht des grösseren Traktandums «Ersatzneubau Bruggwald» auf die Seiten 14 bis 33 des Jahresberichtes, welcher im Geschäftsbericht 2023 abgebildet ist. Dieses Jahr greift er ein anderes, eher unbekanntes Thema aus dem Bericht der internen Revisionsstelle auf. Die beiden Revisoren André Linder und Christoph Rechsteiner machen einen super Job, beurteilen jedes Jahr einzelne Punkte aus dem Geschäftsprozess, der Aufgaben des Vorstandes oder der ganzen Genossenschaft kritisch und empfehlen Massnahmen. Basierend darauf informiert Daniel Trochsler mit Leinwand-Projektionen über das Thema **«Wie funktionieren Mietzinsveränderungen?»**

Als Einstieg wird ein Film des Bundesamtes für Wohnungswesen BWO gezeigt. In diesem wird kurz aber prägnant erklärt, wie sich der quartalsweise öffentlich publizierte Referenzzinssatz auf den Mietzins auswirkt.

Was aber auch noch wichtig ist, sind wertvermehrnde Investitionen wie z.B. ein neues Badezimmer, eine neue Küche, etc. Diese berechtigen den Vermieter, einen gewissen Mehrwert auf den bestehenden Mietzins zu schlagen.

Im Hinblick auf die anstehenden Bauprojekte in anderen Siedlungen ist sicher wichtig zu wissen, dass es nicht erlaubt ist, den Mietzins, z.B. aufgrund des Neubaus in Horn, bei den anderen Wohnungen zu erhöhen. Seit 2009 ist der Referenzzinssatz 8 mal gesunken und im Dezember 2023 und März 2024 um jeweils ¼ % angestiegen. Die BAWO ist dem Referenzzinssatz immer gefolgt, was zu entsprechenden Reduktionen bzw. Erhöhungen des Mietzinses führte.

Der Vorstand beantragt, den Jahresbericht für das Geschäftsjahr 2023 zu genehmigen.

Die Genossenschafterinnen und Genossenschafter genehmigen den Jahresbericht ohne Gegenstimme.

Daniel Trochsler dankt für das Vertrauen und sieht die Genehmigung auch als grossen Dank an die Vorstandskolleginnen und -kollegen, die Siedlungsverantwortlichen, Hauswartinnen und Hauswarte und alle weiteren Personen, die für die BAWO tätig sind.

5. Jahresrechnung 2023

Martin Herrsche begrüsst die GenossenschafterInnen und erwähnt, dass sich im vergangenen Jahr im Bereich Finanzen sehr wenig ereignet hat. Es hat sich wie geplant entwickelt. Die verschiedenen grossen Bauprojekte liegen vor uns.

Ein grosser Dank gebührt Daniel Trochsler, der die Thematik der Mietzinserhöhungen sehr professionell erklärt hat. Man muss wissen, dass das Mietwesen in der Schweiz stark reglementiert ist. So z.B die Frage von Herr Nährer betreffend Lebensdauer der Küchen. Gesetzlich sind u.a. die Amortisationszeiten und wieviel der Mietzins bei Umbauten, bzw. Gesamtsanierungen, erhöht werden darf, klar reglementiert.

Solarerträge (PV-Produktionsdaten und Eigenverbrauch 2023 (ZEV) Seite 36 des Geschäftsberichtes 2023)

Wir haben praktisch auf allen Häusern Photovoltaik-Installationen und sind praktisch die einzige Genossenschaft, die überall eine Eigenverbrauchsgemeinschaft bildet. Wir haben Zusatzinstallationen erstellt und können dadurch den selber produzierten Strom selbst nutzen. Das bedingt bei der Stromnutzung eine Verhaltensänderung. Da die Anlagen in der Nacht keinen Strom produzieren, sollte vor allem am Tag, bei schönem und sonnigem Wetter, gewaschen oder die Geschirrwaschmaschine in Betrieb genommen werden. Der Mieter profitiert vom eigenen BAWO-Strom und einem vergünstigten Einheitstarif, der 80 % des Niedertarifs Ökostrom sgsw entspricht. Die Stadtwerke erstellt eine Abrechnung auf welcher ersichtlich ist, ob der Strom von der BAWO oder vom allgemeinen Stromnetz kommt.

Martin Hersche dankt allen, die ihn unterstützt haben, vor allem seiner Ehefrau Tamara und dem Büro Trochsler für die Erledigung der administrativen und buchhalterischen Arbeiten. Daniel Trochsler gibt den grossen Dank an den Kassier zurück.

Herr Eugster erkundigt sich über den Verkauf des Solarstromes. Er glaubt gehört zu haben, dass der selber produzierte Strom den Stadtwerken verkauft und durch die BAWO wieder zurückgekauft wird. Zudem hat die BAWO in ihren Häusern keine Batterien, aus welchen Strom bezogen werden könnte.

Daniel Trochsler erwähnt, dass es verschiedene Aspekte gibt. Es ist richtig, dass aus Kosten- und Platzgründen die BAWO keine Batterien zur Speicherung besitzt. Aber selbstverständlich wird der selber produzierte Strom auch zuerst selber verbraucht. Erst der verbleibende Rest wird in das städtische Netz eingespeist. Für diesen Strom werden der BAWO pro kW 14 Rappen vergütet. Der eigene verbrauchte Strom wird zum städtischen Tarif minus 20 % Rabatt verrechnet. Davon können die Mieter profitieren. Durch die Einspeisung in das städtische Netz erhielt die BAWO 2023 rund CHF 100'000.-.

Frau Rust erkundigt sich, warum in der Erfolgsrechnung 2023 ein weitaus höherer Aufwand beim Unterhalt 2023 im Vergleich zu 2022 zu verzeichnen war. So waren es 2022 noch ca. CHF 800'000.- und 2023 über CHF 2'000'000.-. Man sieht nicht was budgetiert war. Deshalb interessiert, was an Unterhalt in Abgrenzung zu Sanierung verrechnet worden ist? Martin Hersche erklärt, dass der Mehraufwand durch die grosse Sanierung Sömmerli 2 entstanden ist. Bei solchen Projekten werden alle Kosten in einem Sanierungskonto gesammelt. Nach Abschluss der Sanierung wird abgerechnet und entschieden, was Unterhalt und was Aufwertung ist. Bei der BAWO wird wenig in die Aufwertung/ Zukunft transportiert. Es wird so viel wie steuertechnisch zugelassen ist, dem Unterhalt belastet. So wurde bei der Siedlung Sömmerli das Dach dem Unterhalt und Rest der Aufwertung zugewiesen. Deshalb ergeben sich in der Rechnung so grosse Schwankungen. Daniel Trochsler ergänzt dahingehend, dass dies ein wichtiger Aspekt ist. Steuerlich gesehen müssen im Kanton St. Gallen für jeden Franken, den man als Gewinn ausweist, 14,5 Rappen an das Steueramt abgeliefert werden, obwohl wir als BAWO eine gemeinnützige Institution sind. Wir haben keine Steuererleichterung. Um den Gewinn möglichst tief zu halten, versuchen wir so viel wie möglich der Kosten für Renovationen und Sanierungen in den Aufwand zu buchen.

Frau Weber fragt bezüglich Stromabrechnung sgs, ob der selber produzierte Strom als BAWO-Strom deklariert ist.

Martin Herrsche und Daniel Trochsler erklären, dass auf den Rechnungen nicht der Vermerk BAWO Strom, sondern Solarstrom aufgeführt ist.

6. Bericht der Revisionsstelle (Seiten 42–45 des Geschäftsberichtes 2023)

Die Revisionsstelle beantragt,

- die Jahresrechnung 2023 samt Gewinnverteilung zu genehmigen und
- dem Vorstand die Entlastung zu erteilen.

Die Genossenschafterinnen und Genossenschafter stimmen den Anträgen ohne Gegenstimme zu.

Daniel Trochsler dankt Martin Hersche und seiner Frau Tamara, die seit vielen Jahren die Buchhaltung pflichtbewusst führen.

7. Wahlen

Externe Revisionsstelle

Seit 2008 wird die externe Revision durch die Firma Ad Optima, in der Person von Herrn D'Antuono, durchgeführt. Im Geschäftsbericht 2023 ist ersichtlich, dass der erwähnte Revisor zwischenzeitlich zur Firma DRS Treuhand & Coaching AG gewechselt hat.

Herr D'Antuono hat grossmehrheitlich sehr gute Arbeit geleistet. Jedoch in den letzten zwei bis drei Jahren erhielt die BAWO den Bericht sehr kurzfristig vor der GV. Da der Bericht der Revisionsstelle im jeweiligen Geschäftsbericht abgebildet sein muss, hätte sich der Vorstand eine zeitnähere Zustellung gewünscht.

Als anderer Aspekt sollte eine Revisionsstelle objektiv, neutral und unvoreingenommen sein. Nach so vielen Jahren ist der Vorstand der BAWO der Meinung, dass die externe Revisionsstelle gewechselt werden sollte. Nach verschiedenen Offerten wurde die Firma BDO in St.Gallen ausgewählt. Die Kosten sind etwas höher. Das Kostendach liegt neu bei CHF 5000.–, d.h. CHF 1000.– höher als jetzt.

Wir erwarten eine hohe Qualität, ist doch die Firma BDO mit über 1000 Mitarbeitenden eine der grössten Revisions- und Treuhandgesellschaften der Schweiz. Sowohl Verfügbarkeit als auch Kompetenz sind aus Sicht des Vorstandes gewährleistet.

Der Vorstand beantragt, neu die Firma BDO in St.Gallen für die statutarische Amtsdauer von 1 Jahr zu wählen.

Die Firma BDO wird ohne Gegenstimme als externe Revisionsstelle gewählt.

Interne Revisionsstelle

Der Vorstand beantragt, André Lindner und Christoph Rechsteiner, für die statutarische Amtsdauer von 1 Jahr wieder zu wählen.

André Lindner und Christoph Rechsteiner werden mit Applaus wiedergewählt.

Andre Lindner ist bereits seit 2004 als interner Revisor im Amt. Daniel Trochsler dankt ihm im Namen des Vorstandes für seine 20-jährige Tätigkeit und übergibt ihm ein T-Shirt und ein Präsent für sein Hobby «Marathon».

8. Baukredit «Ersatzneubauten Bruggwald»

Daniel Trochsler informiert via Leinwandprojektionen über das Projekt und weist darauf hin, dass die Gebäude an der Bruggwaldstrasse 18/18a/18b und 20a/20b einem Ersatzneubau weichen müssen. Hingegen wird das Haus Bruggwaldstrasse 22 innen und aussen komplett saniert. Die abzubrechenden Häuser haben Jahrgang 1955/56, was bedeutet, dass sie nicht massiv gebaut wurden. So haben die Zwischengeschosse eine Holzkonstruktion, was eine hohe Schall-durchlässigkeit ergibt. Auch entsprechen die Wohnungsgrundrisse nicht mehr den heutigen Anforderungen und die Infrastruktur ist veraltet. Diese Umstände machen eine Sanierung der Häuser unmöglich. Das Haus 22 hingegen wurde 1967 mit Betondecken massiv erbaut. Erwähnenswert ist auch der grosse Parkplatzmangel im Bruggwaldquartier: So bestehen heute für 46 Wohnungen lediglich 9 Aussenparkplätze.

Neubau

Es werden drei Mehrfamilienhäuser mit total 45 Wohnungen, Velo- und Kinderwagenräumen und einem Gemeinschaftsraum gebaut. Zudem wird es einen hofartigen Aussenraum geben, der zum Verweilen einladen soll. Die 1,5 – 4,5 Zimmer-Wohnungen weisen teilweise zwei Balkone auf. Zudem wird es eine Tiefgarage mit 53 Plätzen geben. Ein wichtiger Punkt bei einer Wohnbau-genossenschaft sind die Mietzinsen: Kalkuliert sind diese zwischen CHF 1'000.– bis CHF 2'000.–. Diesbezüglich ist zu erwähnen, dass die BAWO nicht billiger bauen kann, wie ein Immobilienprofi. Zudem sind wir auf externe Hilfe angewiesen. Deshalb werden die Mietzinsen zumindest anfangs nicht viel günstiger wie im «normalen Markt» sein.

Totalsanierung MFH Bruggwald 22

Dieses Haus mit zehn Wohnungen wird wie bereits erwähnt komplett saniert. Die Aussenhülle, das Dach, die Fenster und Balkone werden total erneuert. Auch werden die Küchen, Bäder, Bodenbeläge und alle Leitungen ersetzt.

Weiteres Terminprogramm

Bei einem Ja der Versammlung würde nach heutigem Stand bis Ende dieses Jahres das Bauprojekt fertig erstellt und das Baugesuch eingereicht. Dieses wird dann das normale Bewilligungsverfahren durchlaufen. In der Schweiz dauert ein Baugesuch durchschnittlich acht Monate. Die BAWO ist etwas optimistischer und rechnet mit einem frühestmöglichen Bautermin von sechs Monaten, d.h. am 1. Juni 2025. Fertigstellung und Bezug wäre dann im Herbst 2026.

Hr. Bösch erkundigt sich über Liftanlagen in der neuen Überbauung.

Daniel Trochsler erklärt, dass im Haus 22 eine Nachrüstung, falls überhaupt möglich, sehr teuer zu stehen käme und aus diesen Gründen nicht realisiert wird. In den drei Neubauten hingegen wird es Liftanlagen geben.

Finanzierung

Martin Hersche ist es sehr wichtig, dass sich die anwesenden GenossenschafterInnen nach der Veranstaltung nicht fragen müssen, wie die Finanzierung des Projektes zu Stande kommt.

In der Schweiz gibt es Eigenkapitalvorschriften der FINMA (Eidgenössische Finanzmarktaufsicht). Diese sieht beim Bau eines Mehrfamilienhauses ein Eigenkapital von 25 % vor. Bei einem Eigenheim sind es 20 %. Da die BAWO eine Baugenossenschaft ist und für sich selber baut, haben auch wir eine Eigenkapitalanforderung von «nur» 20 %.

Aus unserer Sicht belaufen sich die Gesamtkosten auf CHF 32 Mio. Das eigene Land wird mit rund CHF 8 Mio und die Gebäude mit CHF 24 Mio. bewertet. Somit benötigen wir bei einem Satz von 20 % CHF 6,4 Mio Eigenkapital.

Aus der Sicht der Bank wird der voraussichtliche Nettomietzins kapitalisiert. Das heisst, es wird ein Kapitalisierungssatz und daraus der Immobilienwert ermittelt. Grundsätzlich gilt für eine Bank: Je höher der Ertrag, desto wertvoller das Gut und je höher die Mieten, desto höher der Immobilienwert. Deshalb sind wir in einem Zwiespalt. Bei tiefen Mieten ist das Objekt demzufolge weniger wert, bei hohen Mieten entsprechend mehr. Die BAWO kann sich tiefere Mieten aber leisten, hat sie doch eigenes Land, welches angerechnet wird. Somit setzen sich die Gesamtkosten beim Projekt Bruggwald von CHF 32 Mio wie folgt zusammen:

Die Bank kapitalisiert den voraussichtlichen Nettomietzins von CHF 1.1 Mio. mit 4,5 %. Der Ertragswert unserer Liegenschaften beträgt somit CHF 24.5 Mio. Die Bank finanziert über eine Hypothek aber nur 80 % dieses Betrages, also CHF 19.6 Mio. So fehlen nach Einrechnung des Landwertanteils (Eigenmittel) von CHF 8.1 Mio. noch CHF 4.3 Mio. Diese werden durch Hypotheken auf anderen nicht belehnten BAWO-Liegenschaften beschafft.

Sehr wichtig ist die finanziell selbsttragende Kalkulation jeder einzelnen Siedlung. Das heisst, jede Siedlung muss die anfallenden Zinskosten der Hypotheken von 1.75-5 %, die Unterhalts- und Betriebskosten von 1.5-5 %, sowie die Verwaltungskosten von 0,5-1 % selber bezahlen können. Auch muss das Mietzinsverlustrisiko, z.B. bei Leerbeständen, getragen werden. Für das Land, welches bereits seit vielen Jahren der BAWO gehört, müssen wir nichts mehr rechnen. Dies hilft uns, vernünftige, genossenschaftstaugliche Mietzinsen einzusetzen.

Zusammenfassung durch den Präsidenten

Daniel Trochsler fasst die Informationen zum erwähnten Bauprojekt nochmals zusammen und erklärt, dass die BAWO eine Bau- und Wohngenossenschaft ist. Kann ein Bestand nicht mehr auf wirtschaftliche Art erneuert werden, müssen Ersatzneubauten errichtet werden. Macht eine Bestandespflege Sinn, konkret beim Mehrfamilienhaus Bruggwald 22, so genügt eine Innen- und Aussensanierung, um keine graue Energie zu vernichten. Zudem erweitert sich unser Angebot an Wohnungen, welche den aktuellen Grössen- und Ausstattungsbedürfnissen für Singles, Paare und Familien entsprechen. Auch wird das Parkierungsproblem gelöst.

Anmerkungen, Fragen und Kritik der GenossenschaftlerInnen

Frau Schoch als direkt betroffene Anwohnerin erkundigt sich, ob die Liegenschaft Bruggwald 20 an die neue Heizung angeschlossen wird?

Daniel Trochsler bejaht diese Frage, erklärt aber gleichzeitig, dass das Haus 20, welches im Jahr 2007 saniert worden war, nach der Kappung der alten Heizung mit einer mobilen Heizanlage bestückt werden müsste. Man muss auch bedenken, dass während rund 1.5 Jahren rundherum gebaut wird. Dies bedeutet unter Tags viel Lärm und Emissionen. Zudem müssen die Balkone dem Tiefgaragenbau weichen. Ein Verbleib in den Wohnungen ist daher kaum möglich. Zurzeit befinden wir uns auf Stufe Vorprojekt und können deshalb noch keine weiteren Angaben machen. Selbstverständlich werden die betroffenen MieterInnen laufend informiert.

Frau Eberle erkundigt sich über Mietzinsermässigungen während der Bauzeit.

Daniel Trochsler bejaht für die Dauer und das Ausmass der Einschränkungen eine entsprechende Ermässigung des Mietzinses.

Frau Eberle weist darauf hin, dass Klarheit für die Mietenden der Abbruchobjekte sehr wichtig ist. Wann wird was, wo getan und wann werden die Kündigungen versandt? Diese Fragen wurden bis heute noch nicht konkret beantwortet.

Daniel Trochsler hat grosses Verständnis für die betroffenen MieterInnen, müssen sie doch ihre geliebten Wohnungen verlassen. Infolgedessen hat die BAWO entsprechende Vorinformationen den GenossenschaftlerInnen zukommen lassen. Auch will die BAWO so bald wie möglich über den konkreten Zeitplan des Projektes informieren. Wie bereits erwähnt ist nach heutiger Sicht am 1. Juni 2025 Baubeginn. Die offiziellen Kündigungen werden mit Sicherheit frühzeitig, d.h. vor den vertraglichen drei Monaten, erfolgen. Er spricht von ca. einem halben Jahr.

Frau Eberle fragt, ob wirklich erst am 1. Juni 2025 gebaut wird.

Daniel Trochsler bestätigt, dass vor diesem Datum keine Bagger auffahren werden. Da heute Abend nicht alle betroffenen MieterInnen anwesend sind, werden Sie nach dieser GV schriftlich über das Ergebnis und die Vorgehensweise informiert.

Frau Hungerbühler erkundigt sich nochmals über den Termin des Baubeginns.

Daniel Trochsler weist darauf hin, dass er ausser der vorhin erwähnten keine Garantie abgeben könne, da die BAWO den Baubewilligungsprozess nicht in der eigenen Hand hat. So kann es durchaus infolge Einsprachen zu Verzögerungen kommen. Da die BAWO aber trotzdem zu gegebenem Zeitpunkt einen definitiven Kündigungstermin festlegen muss, können allenfalls Leerstände in der Folge nicht verhindert werden.

Herr Citlak erkundigt sich über die Möglichkeit, innerhalb der BAWO zu zügeln.

Daniel Trochsler bestätigt, dass betroffene MieterInnen sicherlich bei frei werdenden Wohnungen vorrangig behandelt würden. Sie müssten sich aber bei der Verwaltung melden.

Herr Nährer bedankt sich beim Präsidenten, der Familie Berini und allen Bewohnern der Siedlung Domänen, die ihn in einer schwierigen Zeit unterstützten und bei der Wohnungssuche behilflich

waren. Er schätzt es ungemein, bei der Genossenschaft BAWO Wohnungsmieter zu sein. Probleme werden sofort angegangen und Defekte behoben.

Herr Eugster erkundigt sich, weshalb im Projekt Bruggwald weniger Garagen im Verhältnis zu den Wohnungen gebaut werden, zumal in diesem Quartier sehr wenige Parkierungsmöglichkeiten vorhanden sind. Zusätzliche Parkplätze könnten sicherlich vermietet werden.

Daniel Trochsler weist darauf hin, dass bautechnisch keine weiteren Parkplätze gebaut werden können.

Antrag Baukredit

Der Vorstand beantragt der Versammlung, dem Baukredit über CHF 24 Mio (mit einer Kostengenauigkeit von +/- 10 %) zuzustimmen.

Der Antrag wird mit 129 Ja, einer Gegenstimme und drei Enthaltungen angenommen.

9. Anträge

Innert der statutarischen Frist sind keine Anträge beim Vorstand eingegangen.

10. Allgemeine Umfrage

Frau Schoch fragt, weshalb die Nebenkosten massiv höher ausfielen, als die getätigte Akonto-Zahlung. Die Mieter seien auch nicht über diese Erhöhung informiert worden.

Martin Herrsche erklärt, dass dies bei allen Häusern festgestellt wird, die an einer Gasheizung angeschlossen sind. Die Gaspreise haben sich von 2022 auf 2023 massiv erhöht. Zudem wurde die Abrechnungsperiode um einen Monat verlängert, was ebenfalls einen Einfluss haben könnte. Bei einer tiefen Akonto-Basis sind die Unterschiede demzufolge noch grösser. Wir können die Energiepreise nicht beeinflussen. Der Kassier glaubt, anlässlich der letzten GV diesbezüglich informiert zu haben. Er wird dies noch abklären und entschuldigt sich, dass die Mieter von der exorbitanten Kostensteigerung überrascht wurden.

Herr Schai bedankt sich für das sehr gute Management der BAWO, was die Anwesenden mit grossem Applaus bestätigen.

Herr Koller erwähnt, dass sich die BAWO in der Überbauung Hinterberg aufgrund fehlender Alternativen für Gas entschieden hat. Das damit betriebene Blockheizkraftwerk produziert auch Strom.

Frau Weber, Rappenstein, weist darauf hin, dass ihre Wohnung im Winter durchwegs „überheizt“ war. Die Temperaturen lagen permanent zwischen 23 und 26 Grad. So musste sie durch längeres Öffnen der Fenster für kurzzeitige Abkühlung sorgen.

Daniel Trochsler erklärt, dass Deckenheizungssysteme, mit welchem ältere Häuser ausgerüstet sind, nicht mehr eingebaut werden. Zudem ist diese Heizung sehr träge und kann aufgrund der feststehenden Ventile kaum mehr reguliert werden. Auch sind keine Ersatzteile mehr lieferbar. Da bekanntlich die Wärme steigt, werden heute Bodenheizungssysteme gebaut.

Mit dem Dank für die Teilnahme schliesst der Präsident die 96. ordentliche Generalversammlung. Es folgt ein feines Nachtessen.

Schluss der Sitzung: 20.35 Uhr

Protokoll: Markus Goldiger
21. Mai 2024

Präsident: Daniel Trochsler
Vizepräsident: Martin Hersche

BERICHT DES VORSTANDES

1. ORGANISATION

1.1 VORSTAND

Der Vorstand ist im Rahmen der gesetzlichen und statutarischen Bestimmungen für die Verwaltung und für alle Geschäfte der Genossenschaft zuständig, die nicht ausdrücklich einem anderen Organ vorbehalten sind.

Die zu behandelnden Geschäfte im Gesamtvorstand wurden an sieben ordentlichen Sitzungen durchgeführt. Die Traktandenliste ist jeweils nach einem vorgegebenen Raster strukturiert: Neben dem Austausch von Informationen aus den Siedlungen werden Themen wie Mietwesen, Finanzen sowie laufende und geplante Projekte behandelt. Grössere Bauvorhaben werden zusätzlich von speziell gebildeten Projektteams begleitet. Diese sind in der Regel zusammengesetzt aus Präsident, Kassier, Siedlungsverantwortlichem und bei Bedarf externen Spezialisten.

SimDeC steht für «Simulation im Bereich Dementia Care» und ist aus dem Kompetenzzentrum Demenz an der Ostschweizer Fachhochschule OST entstanden. Es ist ein Wohnlabor, eine Drehscheibe für Wissen, welches der Frage nach geht, wie eine Person möglichst lange im gewohnten Wohnraum leben kann. Was können Sturzerkennungssysteme? Wie kann ich per Sprache

Hilfe rufen? Wie bekomme ich die Flasche oder das Gurkenglas geöffnet? Im März 2024 konnte der Vorstand das Wohnlabor besuchen und sich über diese und weitere Fragen von zwei Experten informieren lassen.

1.2 MITGLIEDSCHAFT BEI «WOHNBAUGENOSSENSCHAFTEN SCHWEIZ - VERBAND DER GEMEINNÜTZIGEN WOHNBAUTRÄGER»

Wohnbaugenossenschaften Schweiz ist die Dachorganisation der gemeinnützigen Wohnbauträger. Mehr als 1200 Wohnbaugenossenschaften und andere gemeinnützige Wohnbauträger mit insgesamt mehr als 150 000 Wohnungen sind dem Verband angeschlossen. Seinen Mitgliedern bietet er Dienstleistungen aus den Bereichen Beratung, Weiterbildung und Finanzierung an. Die BAWO ist Mitglied und deren Präsident, Daniel Trochsler, seit 2009 Ersatzdelegierter des Regionalverbands Ostschweiz. Letzterer besteht wiederum aus rund 160 Wohnbaugenossenschaften und anderen gemeinnützigen Wohnbauträgern mit 8700 Wohnungen in der Ostschweiz (SG, TG, AR, AI, GL, GR). Martin Hersche, unser Vizepräsident und Kassier, ist seit 2022 Vorstandsmitglied und Kassier des Regionalverbands.

BESUCH
Wohnlabor SimDeC

BESUCH
Wohnlabor SimDeC

**GV REGIONALVERBAND
WOHNBAUGENOSSENSCHAFTEN SCHWEIZ**

 **wohnbaugenossenschaften schweiz**
ostschweiz regionalverband
der gemeinnützigen wohnbauträger

**Einladung
zur Generalversammlung 2024**

Dienstag, 23. April 2024, 17.45 Uhr
Bauwerk Group Schweiz AG
Neudorfstrasse 49, 9430 St. Margrethen
Besichtigung fakultativ 16.15 Uhr

**Jahresbericht 2023
Jahresrechnung 2023
Budget 2024**

Herisauer Strasse 62 | CH-9015 St. Gallen
Telefon +41 (0)71 226 46 69 | Fax +41(0)71 226 46 61
wbg@wbg-ostschweiz.ch | www.wbg-ostschweiz.ch
IBAN CH69 0900 0000 9000 2620 8



Wertvoll sind nicht nur die vielfältigen Weiterbildungsangebote, sondern auch die Anlässe mit Betriebsbesichtigung und Erfahrungsaustausch – letztes Jahr fand die Generalversammlung des Regionalverbands beispielsweise bei der Parkettherstellerin Bauwerk AG in St. Margrethen statt.

1.3 MITGLIEDSCHAFT BEI DER «GENOSSENSCHAFT DER GENOSSENSCHAFTEN OSTSCHWEIZ»

Die «Genossenschaft der Genossenschaften Ostschweiz» soll im Gebiet der Regionalverbände Winterthur und Ostschweiz Bauland und bestehende Liegenschaften übernehmen sowie Neubauprojekte realisieren. Dies mit dem Ziel, den in den letzten

Jahren schwindenden Anteil des genossenschaftlichen Wohnungsbaus zu stoppen. Gründe für die Entwicklung der letzten Jahre sind u.a.:

- Es gibt im Regionalverband Ostschweiz nur wenige grosse Wohnbaugenossenschaften, die eine konsequente Wachstumsstrategie verfolgen.
- Viele kleine Wohnbaugenossenschaften wollen den Bestand nicht erhöhen. Der bei der Gründung verfolgte Zweck (z. B. Alterswohnungen in der Gemeinde) ist erfüllt.
- Viele Wohnbaugenossenschaften können gemäss Kompetenzregelung in den Statuten und Beschlusslage nicht rasch genug auf Angebote reagieren.

VORSTANDSAUSFLUG
ins Casinotheater Winterthur

INTERNE REVISION
v.l.n.r.: Martin Hersche, Daniel
Trochsler, Christoph Rechsteiner
und André Lindner an der internen
Revision.



Die «Genossenschaft der Genossenschaf-ten» (GdG) soll in erster Linie dort bauen und kaufen, wo keine lokalen gemeinnützigen Wohnbauträger aktiv sind.

27 Wohnbaugenossenschaften oder -stiftungen haben sich seit der Gründung 2016 an der GdG ostschweiz beteiligt. Ebenso viele Privatpersonen und Firmen sowie die Stiftung Solinvest haben Anteile gezeichnet.

Aktuell wird das Kapital zum Referenzsatz verzinst. Die BAWO als eine der grössten Genossenschaften des Regionalverbands Ostschweiz hält Anteilscheine im Wert von CHF 5 000.-.

1.4 INTERNE UND EXTERNE REVISION

Die Revision des jeweiligen Geschäftsjahres wird im Rahmen des seit 1. Januar 2008 geltenden Revisionsaufsichtsgesetzes durchgeführt. Die externe Revisionsstelle prüft dabei die Jahresrechnung nach Art. 727a OR; Aufgaben und Verantwortung richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen. Seit 2024 ist die BDO AG, St. Gallen, gesetzliche Revisionsstelle.

Obwohl von Gesetzes wegen nicht vorgeschrieben, sehen die BAWO-Statuten zusätzlich eine interne Revisionsstelle vor. Sie fokussiert auf die Überwachung unserer internen Strukturen und Prozesse, nimmt an den Vorstandssitzungen mit beratender Stimme teil und arbeitet an wichtigen Pro-

jekten des Vorstands mit. Die beiden Revisoren seit 2004 respektive 2018, André Lindner, tätig als Director Production bei Leica Geosystems, sowie Christoph Rechsteiner, gelernter Hochbauzeichner und Partner bei Schraner Architekten Speicher, üben ihre Funktion mit breitem Wissen und Engagement aus.

1.5 VERWALTUNG

Seit 1. September 2023 nimmt Fitore Mehmetaj die Aufgaben als Verantwortliche unserer grössten Siedlung mit 99 Wohnungen wahr. Sie hat sich gut eingelebt und auch bereits an verschiedenen Vorstandssitzungen als Gast teilgenommen. Der Vorstand schlägt Fitore Mehmetaj daher an der GV zur Zuwahl in sein Gremium vor.

Das Jahr 2024 war verwaltungstechnisch geprägt von einer Software-Umstellung weg von einer lokalen, hin zu einer Cloud-Lösung. Seit Sommer 2024 arbeiten wir auf der Lösung «Immotop2» von W&W Immo Informatik AG in Affoltern am Albis. Das Unternehmen existiert seit 1981, beschäftigt gut 80 Mitarbeitende und zählt über 2000 Immobilienfirmen zu ihren Kunden.

Vielen Dank allen Personen, die sich für die BAWO engagier(t)en!

Am 15. Februar 2025 durfte die Verwaltung das Kollektiv am Marktplatz besuchen und sich das Coliving- und Coworking-Konzept erläutern lassen. Im Anschluss ging es mit den SBB nach Winterthur. Im Casinotheater standen Kalorien und ein satirischer Jahresrückblick auf dem Programm.

1.6 MITGLIEDER

In der Zeit vom 1.1.24 bis 31.12.24 mussten wir vom Hinschied folgender Genossenschafts-Mitglieder Kenntnis nehmen:

- Oehler Robert, Rappenstein 2
- Bischof Oskar, Sömmerli 2
- Fürer Regina, Domänen
- Merten Jindra, Rappenstein 2
- Protzer Werner, Domänen
- Schai Rolf, Hinterberg
- Seidl Roman, Sömmerli 2
- Vo-Nguyen Vau Chau, Hinterberg

Per 31.12.23 waren 440 (Ende 2023: 468) Personen Mitglied unserer Genossenschaft. Dies entspricht gegenüber dem Vorjahr einer Abnahme um 28 Personen (2023: -11).

2. KOMMUNIKATION

Wohnen bei der BAWO heisst auch, gemeinsam etwas zu unternehmen oder gemütlich zusammen zu sitzen – getreu unserem Leitspruch «BAWO – gemeinsam leben, individuell wohnen».

Sind Sie an News, freien Mietobjekten, Terminübersichten etc. interessiert?

Besuchen Sie unsere Website
[www.bawosg.ch!](http://www.bawosg.ch)

Bevorzugen Sie eine persönliche Beratung, oder wünschen Sie zusätzliche Informationen zu einem Thema? Vereinbaren Sie mit uns einen Besprechungstermin – wir sind gerne für Sie da!

3. SIEDLUNGEN

3.1 MIETWESEN

Bei einem Bestand von 436 Wohneinheiten verarbeitete unsere Verwaltung bis Ende Jahr 67 Wohnungswechsel (Vorjahr 40). Dies entspricht einer unüblich hohen Quote von 15 % (2023: 9 %). Zurückzuführen ist dies hauptsächlich auf 18 Wohnungskündi-

**BERICHT
DES VORSTANDES**

DOMÄNEN
Alte Küchen aus dem Jahr 1988.

DOMÄNEN
Die neuen, hellen Küchen sind bereit für die Zubereitung
feiner Menüs.



DOMÄNEN
Besichtigung der neuen PV-Anlage mit
Blick Richtung Heiligkreuzkirche



gungen in unserer Siedlung Bruggwald, wo ab Sommer 2025 das Neubauprojekt umgesetzt werden soll.

3.2 BAUWESEN

Lust auf Veränderung in Ihrer Wohnung? Beantragen Sie bei der Verwaltung eine Renovation (z. B. Malerarbeiten) u/o Investition (z. B. Geschirrspüler). Das BAWO-Angebot ist einfach und transparent: Renovationskosten lösen eine monatliche Mietzinserhöhung von 0,6%, Investitionen eine solche von 1,0% auf den von der BAWO bezahlten Betrag aus. Die BAWO übernimmt also sämtliche Kosten, der Genossenschaftler amortisiert diese via den höheren Mietzins. Der Entscheid, ob eine Renovation getätigt wird, liegt bei der BAWO-Verwaltung und ist abhängig von der Art der Arbeit und den laufenden Renovationsprojekten. Bei Interesse melden Sie sich bei der Verwaltung.

Die BAWO legt Wert darauf, bei Wohnungswechseln jeweils die erforderlichen Renovationen vorzunehmen, um die Wohnung in einem guten Zustand der neuen Mieterschaft übergeben zu können. Daneben erfolgen immer wieder grössere Anpassungen der Liegenschaften an aktuelle Wohnbedürfnisse. Grundlage dafür bilden strategische Liegenschaftsanalysen, Sanierungs- und Renovationskonzepte sowie Finanzbudgets.

3.2.1 ABGESCHLOSSENE PROJEKTE

3.2.1.1 DOMÄNEN – ERSATZ KÜCHEN

Nach 36 Jahren wurden in der Zeit von März bis Mai 2024 die Küchen in den 28 Wohnungen ersetzt. Die Kosten beliefen sich zusammen mit den neuen Böden für Küche und Korridor, Maler- und Gipserarbeiten sowie umfangreichen Elektroanpassungen wie veranschlagt auf knapp CHF 900 000.–. Die Mietzinse wurden daraufhin wie avisiert um CHF 60.– für die 2- und CHF 80.– für die 4- und 5-Zimmer-Wohnungen angepasst.

3.2.1.2 DOMÄNEN – ERNEUERUNG DÄCHER UND MONTAGE PHOTOVOLTAIKANLAGE

Unsere Mehrfamilienhäuser Domänenstrasse 5+7 wurden in den Jahren 1949-1950 gebaut. Die Dächer wurden seither nie erneuert. Wir beauftragten daher einen unabhängigen Spezialisten mit der Durchführung einer Analyse: Das Unterdach befindet sich in einem nach wie vor sehr guten Zustand, aber die Ziegel sollten ersetzt werden. Zuzugabe der Nord-/Süd-Ausrichtung der beiden Dächer entschied sich der Vorstand auf Basis der Empfehlung zu folgender Sanierung: Entfernen aller alten Ziegel, Installieren neuer Ziegel auf der Nordseite, Installieren einer Photovoltaikanlage auf der Südseite.

Wie in allen anderen Siedlungen wird der eigenproduzierte Strom prioritär den Bewohnenden zu Vorzugskonditionen zur Verfügung gestellt, der Rest wird ins öffentliche Netz eingespielen.

3.2.1.3 BAWO OST – ERNEUERUNG BADEZIMMER

Auch in unseren Häusern Kesselhalden-, Linden- und Lukasstrasse gingen letztes Jahr viele Handwerker ein und aus: In der Zeit von Juni bis November wurden nach knapp 30 Jahren alle Badezimmer komplett erneuert.



BAWO-OST ALT
Die rund 30-jährigen Sanitärapparate
haben ihren Dienst erfüllt.

BAWO-OST ALT
Blick in ein Badezimmer aus dem Jahr 1996.

BAWO-OST NEU
Duschen oder Baden an der
Kesselhaldenstrasse 7



Im Gegensatz zu vorher geniessen nun alle Bewohnenden grosszügige Regenduschen; in den meisten der 26 Wohnungen gibt es sogar zusätzlich eine Badewanne. Erfreulich nicht zuletzt auch die Kostenabrechnung, fiel diese doch mit CHF 1 200 000.– gut CHF 80 000.– tiefer als vorangeschlagt aus. Die Mietzinserhöhung wird demzufolge mit ca. CHF 40.– pro Monat ausfallen.

3.2.1.4 GALLUSSTRASSE 8 – NEUANSTRICH FASSADE, RENOVATION 3,5-ZIMMERWOHNUNG 2. OG

Unser Wohn-/Gewerbehäuser in der Altstadt trägt Baujahr um 1300. In Absprache mit der städtischen Denkmalpflege erfolgte im Sommer eine Auffrischung der Fassade.

Bereits anfangs Jahr wurde die Öldurch eine Gasheizung ersetzt. Dies auf Empfehlung der St. Galler Stadtwerke: Auf ca. 2037 ist in der Altstadt das Verlegen eines Fernwärmenetzes geplant.

Mit dieser Aussicht und in Anbetracht der wenigen Alternativen stellt eine Gasheizung die beste Option dar.

Und schliesslich wurde die Gelegenheit genutzt, im Rahmen eines Mieterwechsels die 3,5-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss komplett zu erneuern. Das Ergebnis kann sich sehen lassen.

3.2.1.5 SÖMMERLI 2 UND 3 – NEUGESTALTUNG UMGEBUNG

Wie im letzten Geschäftsbericht erwähnt, haben wir die Bauarbeiten an den beiden MFH im Sömmerli 2 (Zwyssigstrasse 21–31) genutzt, um die Umgebung neu zu gestalten – unter Berücksichtigung von Spiel- und Grillgelegenheiten sowie der Förderung von Biodiversität auch im städtischen Raum.

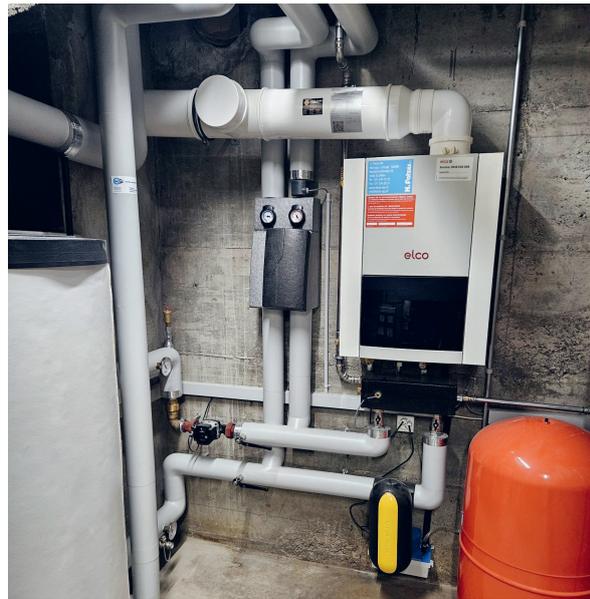
Auf der anderen Strassenseite beim Hochhaus an der Zwyssigstrasse 24 wurde ebenfalls im Sommer 2024 ein Teil der Umgebung neu gestaltet und ein Fahrradunterstand installiert.

3.2.1.6 FUCHSENHALDE – ERSATZ GAS-/ÖLHEIZUNG DURCH FERNWÄRME

Das städtische Fernwärmenetz wurde letztes Jahr auf das Gebiet Fuchsenstrasse erweitert. Chance für uns, eine weitere Siedlung von fossilen Brennstoffen zu befreien: Die Häuser Fuchsenstrasse 20–24, Fuchsenstrasse 18, Ittisstrasse 3 und 5 verfügen seit Herbst 2024 über eigene Fernwärmeanschlüsse und Warmwasserspeicher – Vorteile: Individuelle Temperatureinstellungen möglich, keine Abhängigkeit mehr von einer einzigen Zentrale für die gesamte Siedlung.

In der ganzen BAWO existieren einzig noch drei Siedlungen, die mit fossilen Energieträgern versorgt werden: Gallusstrasse 8 in der Altstadt, welche in der zweiten Hälfte des nächsten Jahrzehnts mit einem Fernwärmenetz erschlossen werden soll. Rappenstein, wo die Fernwärme bereits auf dieses respektive nächstes Jahr erwartet werden darf. Und Bruggwald, wo Ersatzneubauten geplant sind, die mit Erdsonden beheizt werden sollen.

**BERICHT
DES VORSTANDES**



25

GALLUS 8
Gasheizung

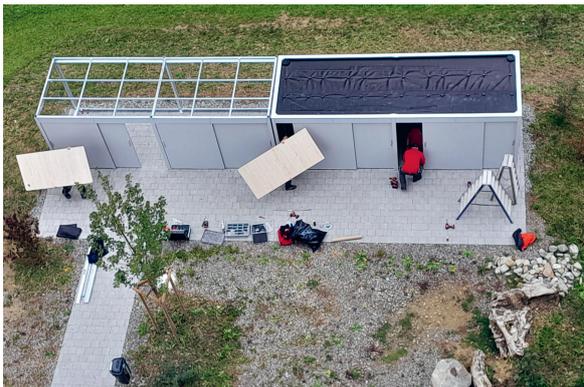
GALLUS 8, 2. OG
Entrée

GALLUS 8, 2. OG
Küche

GALLUS 8, 2. OG
Badezimmer



SÖMMERLI 2
Neugestaltung Spielbereich



SÖMMERLI 3
Montage Geräte- und Fahrradhaus

SÖMMERLI 3
Umgebungsgestaltung



FUCHSENHALDE
Fernwärme-Station mit Warmwasser-
Boiler Fuchsenstrasse 20-24

BAUHOLZSTRASSE 3, WITTENBACH
Ansicht Süd



3.2.1.7 ERWERB LIEGENSCHAFT BAUHOLZ- STRASSE 3, WITTENBACH

Von Rechtsanwalt Felix Schmid, St. Gallen, ist uns das erwähnte Grundstück in der Wohnzone W2 mit 1541 m² Land und einem älteren, nicht mehr bewohnbaren Zweifamilienhaus zum Kauf angeboten worden. Eigentümerin war eine Erbengemeinschaft mit 10 Mitgliedern, wovon es sich bei deren 9 um gemeinnützige Institutionen handelte. Dies war der Grund, weshalb die Liegenschaft wenn möglich einem gemeinnützigen Wohnbauträger verkauft werden soll. Unter anderen lag auch ein Kaufangebot von der Gemeinde Wittenbach vor. Obwohl das Angebot der BAWO mit CHF 1,05 Mio. nicht das höchste war, erhielten wir den Zuschlag, und der Kauf konnte am 30. Dezember 2024 auf dem Grundbuchamt Wittenbach vollzogen werden.

Der Gesamtvorstand diskutierte im Vorfeld über die Abgabe des Kaufangebots. Dagegen sprach die im Verhältnis zu unseren Bestandesliegenschaften kleine Grösse der Parzelle (mögliche Bebaubarkeit: MFH mit ca. 4-8 kleineren Wohnungen). Dafür sprachen der attraktive Preis, das Angebot ausschliesslich an gemeinnützige Institutionen, die gute Lage und das ebene Terrain der Parzelle sowie die geplante Aufzoning des Quartiers durch die Gemeinde.

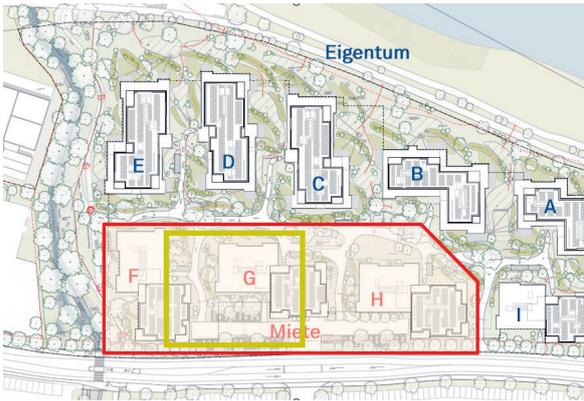
3.2.2 LAUFENDE PROJEKTE

3.2.2.1 NEUBAUPROJEKT ARRIVÉE HORN

An privilegierter Lage am Bodensee in Horn entstehen in den nächsten Jahren auf 32462 m² rund 230 Eigentums- und Mietwohnungen sowie eine Gewerbebaute. Die Carlos Martinez Architekten und die Parbat



ARIVÉE HORN



Landschaftsarchitekten überzeugten die Fachjury mit einem durchdachten Konzept. Von den 9 geplanten Mehrfamilienhäusern werden deren 3 über Mietwohnungen verfügen. Die BAWO hatte die Möglichkeit, das Haus «G» (Seestrasse 100b, 9326 Horn) mit zugehörigem Land (2460 m²) und Tiefgaragenanteil zu erwerben.

Auf schriftlichem Weg haben unsere GenossenschaftlerInnen im März 2024 dem dazu erforderlichen Baukredit von CHF 17,75 Mio. (mit einer Genauigkeit von +/- 10 %) zugestimmt. Am 14. März 2025 konnte der Vorstand auf dem Grundbuchamt Arbon den Kaufvertrag für die Parzelle Nr. 735 mit 2460 m² Land sowie den Totalunternehmer-Vertrag mit Mettler Entwickler AG, St. Gallen, zur schlüsselfertigen Erstellung der Überbauung unterzeichnen. Die Gesamtkosten belaufen sich wie beantragt auf CHF 17,75 Mio. – Mehr-/Minderkosten können sich durch Änderungen der Bestellung oder des Mehrwertsteuersatzes ergeben.

Das Haus G wird über 32 Wohnungen und 37 Tiefgaragenplätze gemäss nachfolgendem Wohnungsspiegel verfügen:

– 1,5-Zimmer-Wohnung	3
– 2,5-Zimmer-Wohnung	7
– 3,5-Zimmer-Wohnung	14
– 4,5-Zimmer-Wohnung	7

– 5,5-Zimmer-Wohnung	1
– Total Anzahl Wohnungen	32
– Total Anzahl Parkplätze	37

Auf Basis der vorliegenden Informationen wurde eine ungefähre Mietzinskalkulation für die Wohnungen vorgenommen, die von einer Bank verifiziert worden sind. In Anbetracht der Lage und des Ausbaustandards der Liegenschaft bewegen sich die Mietzinsen mit beispielsweise durchschnittlich CHF 1700.– für eine 3,5- oder CHF 2100.– für eine 4,5-Zimmer-Wohnung unseres Erachtens auf einem Niveau, das zu Genossenschafts-Wohnungen passt.

Aktuell präsentiert sich das weitere Terminprogramm wie folgt:

– BAUBEGINN	25.09.2024
– UNTERZEICHNUNG TU-VERTRAG	14.03.2025
– UNTERZEICHNUNG KAUFVERTRAG PARZELLE NR. 735 (2460 M ² BAULAND)	14.03.2025
– BEGINN DER AUSBAUARBEITEN	01.11.2026
– BEZUG (GESTAFFELT)	01.11.2027

Die Verwaltung durfte bereits erste Namen auf die Interessentenliste für eine Wohnung entgegennehmen. Gerne stehen wir Ihnen für diesbezügliche Auskünfte zur Verfügung.

3.2.2.2 BRUGGWALD – ERSATZNEUBAUTEN

An der letztjährigen Generalversammlung haben die Teilnehmenden dem Antrag um Gewährung eines Baukredits über CHF 24 Mio. mit 129 Ja, einer Gegenstimme und drei Enthaltungen zugestimmt.

Die Mehrfamilienhäuser Bruggwald 18/18a/18b und 20a/20b, erbaut in den Jahren 1955–56, verfügen über eine schlech-

BRUGGWALD
Neubauten Innenansicht

BRUGGWALD
Neubauten Aussenansicht



te Bausubstanz (hohe Schalldurchlässigkeit, dünne Tragwände), demodierte Wohnungsgrundrisse und eine veraltete Infrastruktur. Sie sollen durch Neubauten ersetzt werden. Ferner gibt es aktuell für 46 Wohnungen lediglich 9 Aussenparkplätze. Mit dem Ersatzneubau lässt sich eine grosszügige Tiefgarage mit 53 Autoeinstellplätzen sowie Raum für Velos und Motorfahräder realisieren.

An der Bruggwaldstrasse 20 befindet sich das erste Haus, welches die BAWO im Jahr 1935 erwerben konnte. Dieses Gründungshaus aus der Jugendstilzeit mit guter Bausubstanz wurde im Jahr 2007 saniert und soll weiter erhalten bleiben.

Das im Jahr 1967 erstellte MFH Bruggwald 22 besitzt zwar eine vergleichsweise bessere Substanz, muss aber komplett innen- und aussensaniert werden.

VORSTELLUNG BAUPROJEKT

Auf unserer Parzelle an sonniger und erhöhter Lage sollen zwei L-förmige Mehrfamilienhäuser sowie ein Punkthaus mit total 46 neuen Wohnungen und einer Tiefgarage mit 53 Plätzen und weiteren Räumen entstehen.

Zusammen mit den Bestandesbauten Bruggwald 20 und 22 definieren die drei neuen Gebäude einen zentralen hofartigen Aussenraum.

Die Loggien sind ein wichtiges Gestaltungselement der Wohnungen. Sie unterstreichen das Innenleben zum Hof. Die mit Bäumen und Stauden gefasste Gemeinschaftsfläche ist das Herzstück der Überbauung. Sie soll zum Verweilen einladen und spontane Begegnungen ermöglichen. Die Wohnungen sind gekonnt orchestriert und profitieren mehrheitlich vom Hof

und von der Aussicht Richtung Alpstein. Die Grundrisse sind konventionell aufgebaut und haben einen guten Wohnwert. Die Raumproportionen sind stimmig und werden mit geschickt platzierten Loggien, die über die Fassadenflucht herausragen, räumlich erweitert. Alle Wohnungen sind zwei- oder dreiseitig orientiert.

Die Neubauten werden in Hybridbauweise materialisiert: Decken, Treppenhäuser und Wohnungstrennwände aus Stahlbeton und einer nichttragenden Aussenwand mit hinterlüfteten Holzelementen.

WOHNUNGSSPIEGEL UND MIETZINSKALKULATION

Die drei Neubauten werden über 46 Wohnungen gemäss untenstehendem Wohnungsspiegel verfügen.

Auf Basis der vorliegenden Informationen wurde eine ungefähre Mietzinskalkulation für die Wohnungen vorgenommen, die von einer Bank verifiziert worden ist. Die Mietzinsen bewegen sich mit Ausnahme einer Attika-Wohnung zwischen gut CHF 900.-

und knapp unter CHF 2 000.-. In Anbetracht der Lage und des Ausbaustandards erachtet der Vorstand dieses Preisband als zu Genossenschafts-Wohnungen passend.

WAS BISHER GESCHAH UND NOCH GESCHEHEN WIRD

- MAI BIS OKTOBER 2024: Erarbeitung Bauprojekt
- OKTOBER 2024: Versand Wohnungskündigungen per 31. Mai 2025
- 19.11.2024: Eingabe Baugesuch
- 14.03.2025: Behandlung des Baugesuchs in der städtischen Baubewilligungskommission
- MAI 2025: Vergabe Totalunternehmer-Vertrag
- SOMMER 2025: Baubeginn mit
 - Abbruch MFH Bruggwald 18/18a/18b und 20a/20b
 - Komplettsanierung MFH Bruggwald 22
 - Erstellung Neubauten mit total 46 Wohnungen und 53 Tiefgaragenplätzen
- ENDE 2026: Fertigstellung und Bezug

Wohnungsgrösse	Haus Nord	Haus Süd	Punkthaus	Total Wohnungen
1,5-Zimmer-Wohnung	4	2	1	7
2,5-Zimmer-Wohnung	2	11	3	16
3,5-Zimmer-Wohnung	8	6	2	16
4,5-Zimmer-Wohnung	5	2		7
Total	19	21	6	46

**WOHNUNGSSPIEGEL BASIS PLANSTAND 27.2.2024 (IN ARBEIT!)
BRUGGWALDSTRASSE 18-22, 9008 ST. GALLEN**

**HOFSTADT AG
M. EBERLE 27.02.24**

ERTRAG		Anzahl	NF SIA 416	CHF/m ² /J	CHF/St./Mt.	J/N	Ertrag
Mietwert		WHG					
Haus 20, Bestand (IST-Ertrag = 10% Quantil)		6	540	154	1156		83 256
EG	WHG 20.0.1	4,5	96.0	150	1197		14 364
	WHG 20.0.2	3,5	84.0	135	946		11 352
1.OG	WHG 20.1.1	4,5	96.0	155	1238		14 856
	WHG 20.1.2	3,5	84.0	146	1020		12 240
DG	WHG 20.3.1	4,5	96.0	167	1338		16 056
	WHG 20.3.2	3,5	84.0	171	1199		14 388
Haus 22, Bestand (nach Sanierung)		10	506	233	981		117 690
EG	WHG 22.0.1	2,5	57.0	230	1093		13 110
	WHG 22.0.2	1,5	39.0	250	813		9 750
	WHG 22.0.3	1,5	39.0	250	813		9 750
1.OG	WHG 22.1.1	2,5	57.0	220	1045		12 540
	WHG 22.1.2	1,5	39.0	240	780		9 360
	WHG 22.1.3	1,5	39.0	240	780		9 360
2.OG	WHG 22.2.1	2,5	57.0	230	1093		13 110
	WHG 22.2.2	1,5	39.0	250	813		9 750
	WHG 22.2.3	1,5	39.0	250	813		9 750
DG	WHG 22.3.1	4,5	101.0	210	1768		21 210
Haus Nord		19	1'484	233	1516		345 694
SG	WHG N.-1.1, SO	2,5	52.1	235	1020		12 244
	WHG N.-1.2, O	1,5	42.8	260	927		11 128
	WHG N.-1.3, NO	2,5	62.1	225	1164		13 973
EG	WHG N.0.1, S	3,5	80.3	235	1573		18 871
	WHG N.0.2, O	1,5	43.7	265	965		11 581
	WHG N.0.3, NO	3,5	78.7	225	1476		17 708
	WHG N.0.4, SW	3,5	93.7	210	1640		19 677
1.OG	WHG N.1.1, S	3,5	85.3	215	1528		18 340
	WHG N.1.2, O	1,5	43.7	270	983		11 799
	WHG N.1.3, NO	3,5	78.7	230	1508		18 101
	WHG N.1.4, NS	4,5	97.1	210	1699		20 391
	WHG N.1.5, SW	4,5	105.7	210	1850		22 197
2.OG	WHG N.2.1, S	3,5	85.3	220	1564		18 766
	WHG N.2.2, O	1,5	43.7	274	998		11 974
	WHG N.2.3, NO	3,5	78.7	240	1574		18 888
	WHG N.2.4, NS	4,5	97.1	215	1740		20 877
	WHG N.2.5, SW	4,5	105.7	215	1894		22 726
DG	WHG N.3.1, O	4,5	111.8	270	2516		30 186
	WHG N.3.2, W	3,5	97.3	270	2189		26 271

BRUGGWALD
Aussenansicht Altbauten.



BRUGGWALD
Situation Gebiet.



BRUGGWALD
Situation Areal mit Neubauten.



3.2.2.3 BAWO OST – ERSATZNEUBAU LUKASSTRASSE 52–54

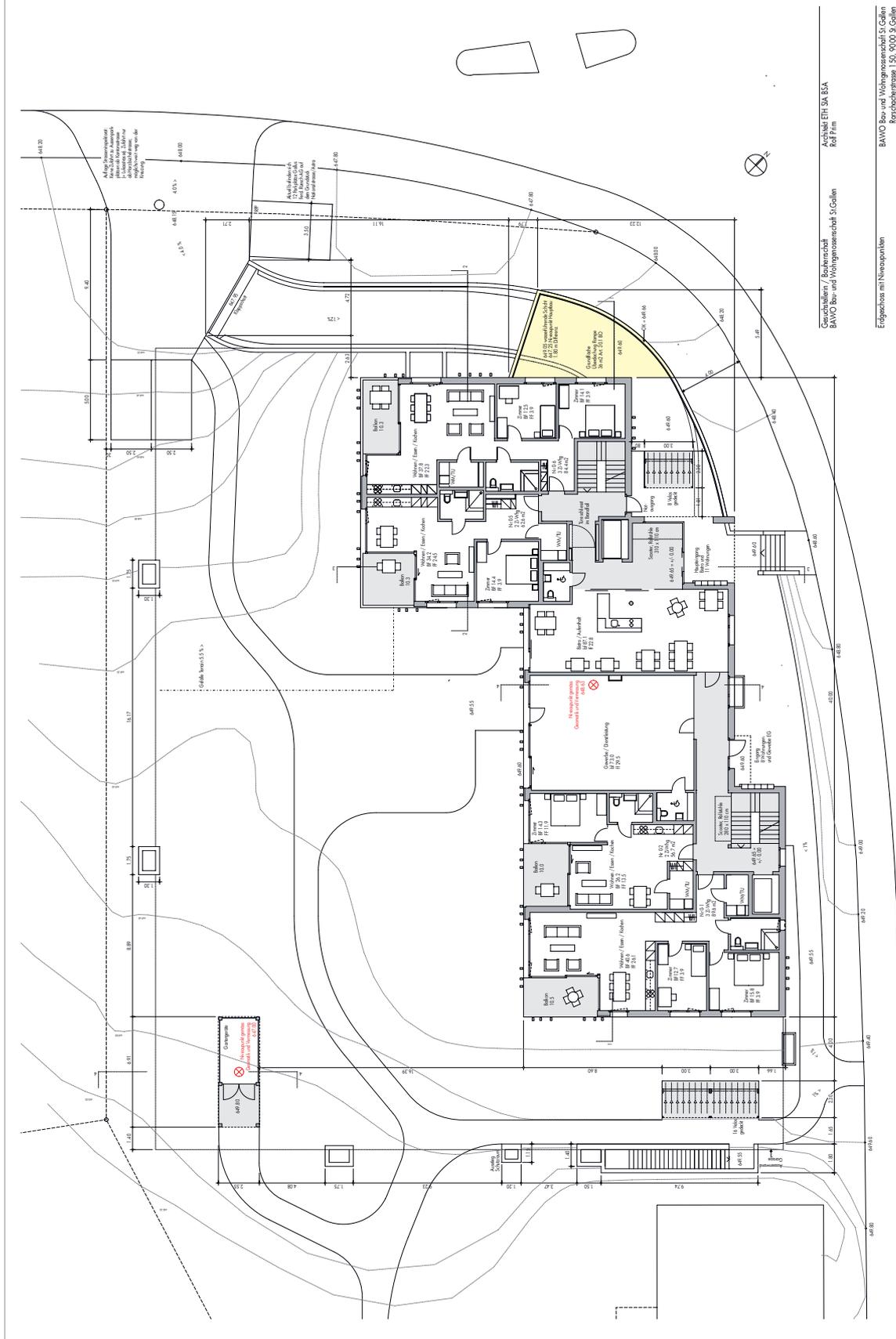
Wie bekannt, gestaltet sich dieses Bauvorhaben als sehr herausfordernd – insbesondere wegen des unter der Parzelle verlaufenden, eingedolten Grütlibachs. Dennoch hat sich letztes Jahr auch in diesem Projekt Einiges in die richtige Richtung bewegt: Der Sondernutzungsplan «Umlegung Grütlibach» wurde am 2. Mai 2024 vom Stadtrat für die Auflage freigegeben. Einen weiteren nachträglich geforderten Ingenieurbericht haben wir als Weihnachtsgeschenk erhalten. Das Baugesuch musste daraufhin nochmals angepasst werden; wir erwarten nun die koordinierte Auflage des Überbauungsprojekts zusammen mit dem Sondernutzungsplan der Stadt St. Gallen.

- WAS: Mehrfamilienhaus (Kubatur SIA 116: 13 833 m³) mit
 - 18 alters- und behindertengerechten Wohnungen
 - (7 × 2-Zimmer-Whg. / 5 × 3-Zimmer-Whg. / 6 × 4-Zimmer-Whg.)
 - Mehrzweckraum
 - Gästezimmer
 - Cafeteria und Gewerberaum im EG
 - Tiefgarage mit ca. 48 Parkplätzen
- Dagegen Abbruch MFH Lukasstrasse 52–54 aus dem Jahr 1948 mit 4 Wohnungen (derzeit keine mehr bewohnt).
- WO: auf unserer Parzelle-Nr. F2476, Lukas-/Harzbüchelstrasse, St. Gallen
- KOSTENSCHÄTZUNG: CHF 9 173 500.– (seinerzeit noch inkl. 7,7 % MwSt.) für das Gebäude inkl. Tiefgarage (Genauigkeit +/-20 %)
- ARCHITEKTUR: Prim Architektur, Tigerbergstrasse 5, 9000 St. Gallen





Geschäftlerin / Bauherrschaft BAWO Bau- und Wohngenossenschaft St.Gallen	Architekt Rolf Prim
Situation BAWO Bau- und Wohngenossenschaft St.Gallen Rorschacherstrasse 150, 9000 St.Gallen	
BAUGESUCH NEUBAU MEHRFAMILIENHAUS	
MASST. 1:500	prim architektur
PLANNR. 1	Tigerbergstrasse 5
2.1.2024	9000 St.Gallen
	071 222 82 82
LUKASSTRASSE / HARZBÜCHELSTRASSE	



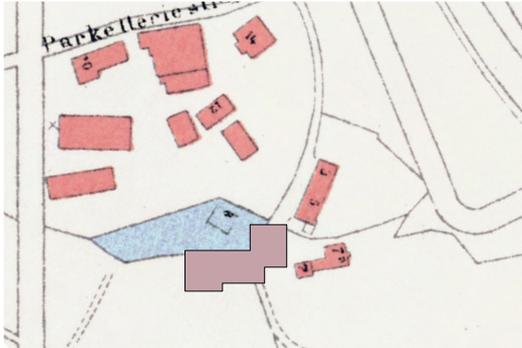
Geschüttem / Bauverbot
BAWO Bau- und Wohngegend S/Gallen

Architekt E.H. SA BSA
Prof. Prim.

Edgertorstr. mit Nebenpunkten
BAWO Bau- und Wohngegend S/Gallen
Kornbühlstrasse 150, 9000 St. Gallen

BAUGESUCH NEUBAU MEHRFAMILIENHAUS

MASSST. 1:100
PRIM. ARCHIT. prim.architektur
PIANNR. 2
Eigentumsstrasse 5
071 222 89 82
DATUM: 2.1.2024



Historische Karte 1915 mit Weiber

GESCHICHTE UND GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

Im heutigen Planungsperimeter lag zwischen ca. 1900 und 1940 ein kleiner Stauweiher, der durch den Grüllibach gespiesen wurde. Die Vertiefung des heutigen Geländeverlaufs zeigt auch heute noch einen Teil der Lage und Ausdehnung dieses Weihers.

Mit der aufkommenden Bautätigkeit im Steinachtal und Neudorf verwandelte sich das ehemals ländlich geprägte Gebiet zu einem locker bebauten Wohn- und Gewerbegebiet. Für dessen Erschliessung entstanden ab 1915 verschiedene neue Strassenanlagen. Im Bereich des Grundstücks der BAWO sind insbesondere die Lukas- und Harzbüchelstrasse von Bedeutung.

Mit dem Neubau dieser Strassen in den 1920-er Jahren wurden zusätzliche beträchtliche Terrainveränderungen vorgenommen. Auf dem Plan von 1948 sind die Abgrabungen für die beiden Strassen von ca. 2 Meter gut erkennbar. Für den Bau der Stadtautobahn von 1987 wurden dann sowohl die Lukas- wie auch die Harzbüchelstrasse wiederum neu angelegt und um mehr als 3 m angehoben.

Auch im östlichen Teil des Grundstücks wurde das Terrain verändert. Dies im Zusammenhang mit der Bebauung entlang der Lukasstrasse.

Fazit: Die heutige topographische Situation auf dem Planungsperimeter entspricht in keiner Weise mehr dem ursprünglichen und natürlichen Terrain.

Abgrabungen und Aufschüttungen



Historische Karte 1948 mit den Abgrabungen für die Lukasstrasse / Harzbüchelstrasse

AUSGANGSLAGE

Die Bau- und Wohngossenschaft St.Gallen BAWO plant, auf dem nördlichen Teil der Parzelle ein Wohngebäude mit Alterswohnungen zu erstellen. Die beiden bestehenden zweigeschossigen Reihenhäuser aus dem Jahre 1948 werden abgebrochen. Bestehen bleiben die ebenfalls der BAWO gehörenden 3-geschossigen Mehrfamilienhäuser Lukasstrasse 56/58; sie wurden in den Jahren 2014 und 2023 saniert und mit Loggias erweitert.

Verschiedene Projektvarianten mit Bezug zum Grüllibach führten 2020 in Zusammenarbeit mit Stadt und Kanton zum jetzt vorliegenden Projekt und dem Sondernutzungsplan 'Umlegung Grüllibach'. Der Sondernutzungsplan zeigt die zukünftige Verlegung des Grüllibachs mittels Microtunneling.

Der Zeithorizont für diese Realisierung der neuen Bachführung beträgt mindestens 20 Jahre. Bis dahin bleibt der Grüllibach in seiner Einoldung und darf überbaut werden.

Geschäftlerin / Bauherrschaft
BAWO Bau- und Wohngossenschaft St.Gallen

Architekt ETH SIA BSA
Rolf Prim

Erläuterungen

BAWO Bau- und Wohngossenschaft St.Gallen
Rorschacherstrasse 150, 9000 St.Gallen

BAUGESUCH NEUBAU MEHRFAMILIENHAUS

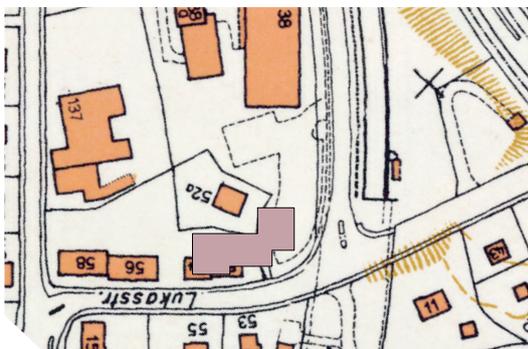
MASST. 1:200
PLAN-NR. 11
DATUM 2.1.2024

prim architektur
Tigerbergstrasse 5
9000 St.Gallen
071 222 82 82

LUKASSTRASSE / HARZBÜCHELSTRASSE



Ansicht von Trottoir Lukasstrasse aus



Historische Karte 1989 mit neuer Stadtautobahn und Neanlage der Harzbüchelstrasse



STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Nebst ihrer verkehrlichen Bedeutung (Traversierung des Steinachtals, Verbindung Neudorf / Heiligkreuz) zeichnet die Lukasstrasse eine städtebauliche Nahtstelle nach: Hier treffen grossmassstäbliche und teilweise industrielle Bautypen auf nördlich anschliessende Wohnbaustrukturen. Gleichzeitig markiert die Lukasstrasse auch einen topographischen Übergang: Das zwischen Lindenstrasse und Harzbüchelstrasse mehr oder weniger eben verlaufende Gelände trifft auf den Hangfuss des Hügels Stephanshorn - Oberzil.

In der Siedlungsstruktur ist diese Nahtstelle jedoch kaum ablesbar: Entlang der Lukasstrasse reihen sich heute beidseitig grosse und kleine Bauvolumen, wie sie in der Nutzungszone W3 üblich sind. Der Zonenplan bildet mit der Zonengrenze WG3 / H18 (H18 = Gebäudehöhen bis 18m) den Status Quo der Siedlungsentwicklung ab, welcher sich im Verlaufe der Jahrzehnte ohne übergeordnete städtebauliche Optik in diesem Stadtteil etabliert hat.

Mit der grossräumig zusammenhängenden Grundstücksfläche der BAWO bietet sich die Gelegenheit, die diffuse städtebauliche Situation zu klären und die Bedeutung der Lukasstrasse im Stadtkörper augenscheinlich zu machen: Das Bauvolumen des Neubaus nimmt insbesondere mit seiner Attika-Verdichtung im Westteil Bezug zur grossmassstäblichen Industrie- und Gewerbebebauung zwischen Harzbüchel- und Lindenstrasse und schliesst diese Thematik an dieser Stelle ab.

In seiner Stellungnahme zu einer früheren Projektvariante forderte der Sachverständigenrat im September 2017 folgende städtebauliche Ausrichtung: Empfohlen wird eine Aufwertung der Strasse als Ganzes durch eine strassenbegleitende Bebauung, welche gegen Südosten einen hochwertigen und lärmabgewandten Freiraum zulässt. Dies entspricht einer nachhaltigen Entwicklung an diesem Ort.

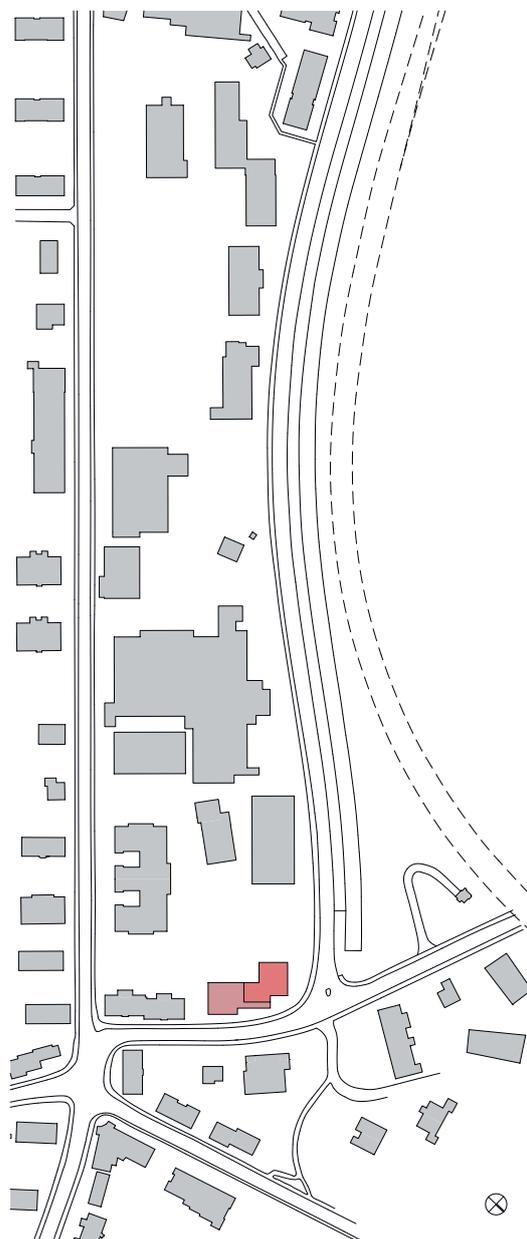
Das Projekt übernimmt in seiner Grundkonzeption die Empfehlung des Sachverständigenrates.

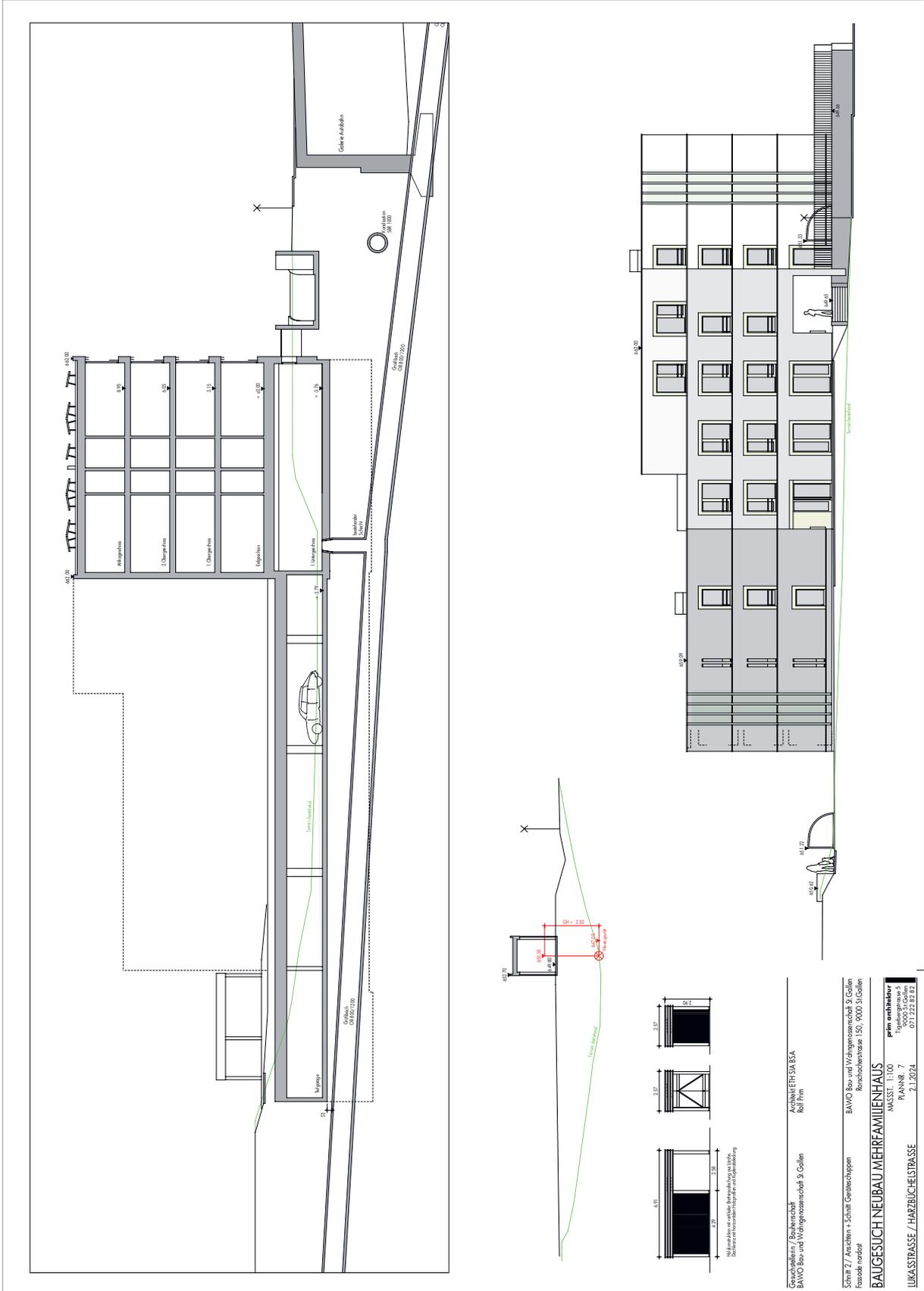
VOLUMETRIE / ANORDNUNG ATTIKA

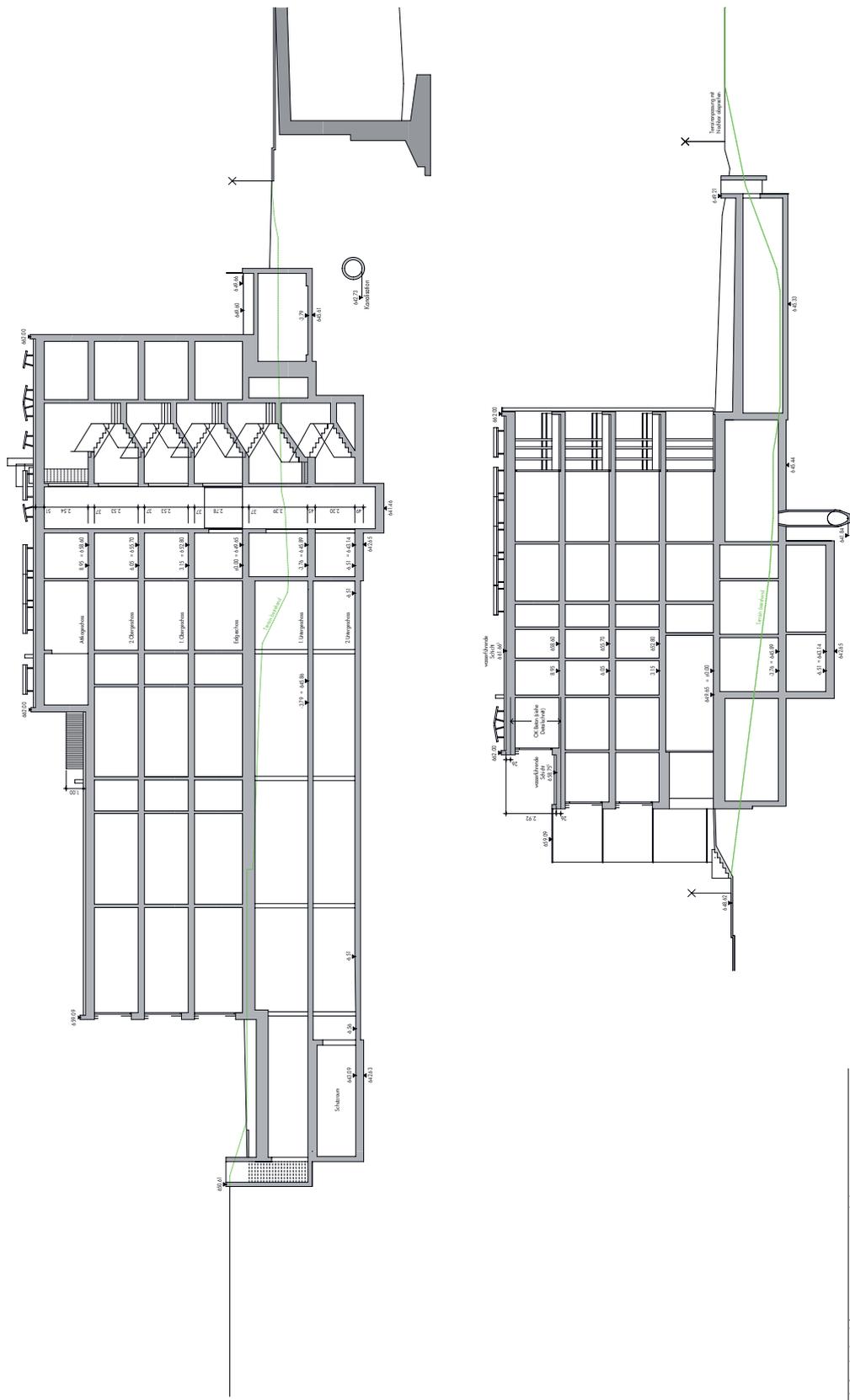
Der Gebäudeschenkel entlang der Lukasstrasse übernimmt die 3-Geschossigkeit der beiden Nachbarbauten Lukasstrasse 56 und 58. Im Westteil wird mit der Konzentration der Attikalflächen ein volumetrischer Akzent gesetzt. Er ist Ausdruck der besonderen Lage des Gebäudes: Es markiert einerseits den Anfang des Wohnquartiers im Neudorf nach der Überquerung des Steinachtals auf der Lukasstrasse. Andererseits setzt es einen Akzent an der Kreuzung der beiden wichtigen Strassen: Lukasstrasse als Verbindung zum Neudorf mit der Rorschcherstrasse und Harzbüchelstrasse als Verbindung zum Stadtzentrum. Im Weiteren verbindet sich das an der Harzbüchelstrasse gelegene 4-geschossige Bauvolumen mit den grossvolumigen Bauten der angrenzenden Industrie- und Gewerbezone.

HOCHPARTERRE

Mit dem leichten Hangefälle Richtung Harzbüchelstrasse zeigt sich der Neubau im Nordwest-Teil mit einem Hochparterre. Damit fügt er sich ins Strassenbild, in dem die Gebäude mehrheitlich auf einem Hochparterresockel stehen.







Geschäftsbereich / Baubereich
BAYO Bau und Holzwerkstoffbau St.Gallen
Architekt ETH SIA BSA
Rolf Tini

Schnitt 1 + 3
BAYO Bau und Holzwerkstoffbau St.Gallen
Bauhochschule 150, 9000 St.Gallen

BAUGESUCH NEUBAU MEHRFAMILIENHAUS

MASSSTAB 1:100
PLANNR. 9
DATUM 2.1.2024
prim architektur
10005 St.Gallen
071 222 88 82



Mit der Realisierung dieses Bauvorhabens möchten wir folgende Ziele erreichen:

- Beitrag zu unserem Genossenschaftszweck (Errichtung von Ersatzneubauten, wenn die bestehenden Bauten nicht mehr auf wirtschaftlich vertretbare Art und Weise erneuert werden können, Statuten Art. 3, Abs. 2, lit. d)
- Erweiterung unseres Angebots an alters- und behindertengerechten Wohnungen um 18 auf 38 Wohnungen (von total 450)
- Erweiterung unseres Angebots an Wohnungen, die den aktuellen Gröszen- und Ausstattungsbedürfnissen entsprechen
- Lösung des Parkierproblems in der Siedlung (bis jetzt 4 Parkplätze für 29 Wohnungen)

3.2.3 PROJEKTE IN PLANUNG/ABKLÄRUNG

3.2.3.1 RAPPENSTEIN – FERNWÄRME

Aktuell wird das städtische Fernwärmenetz um das Gebiet Flurhof-/Rappensteinstrasse erweitert. Wir haben mit den St. Galler Stadtwerken bereits vor einigen Jahren einen Vertrag abgeschlossen, welcher die beiden Öl-Zentralheizungen in das Eigentum der Stadtwerke übergibt und uns den Anschluss an das Fernwärmenetz erlaubt. Die Umstellung ist sowohl ökologisch als auch ökonomisch interessant: Die Fernwärme besteht zu 75 % aus erneuerbaren Energien; sowohl Investitions- als auch

Betriebskosten sind gegenüber einer fossilen Heizanlage tiefer. Ausführungstermin für Rappenstein 2 (Hausnummern 34–50) ist auf Juni 2025, für Rappenstein 1 (Hausnummern 41–49) auf Frühjahr 2026 vorgesehen.

3.2.3.1 SÖMMERLI 1, REIHEN-EFH – PHOTO-VOLTAIK?

Über die letzten fast 10 Jahre haben alle unsere Häuser mit grösseren Dachflächen eine Photovoltaik-Anlage erhalten. Die Bewohnenden können den eigenproduzierten Strom mit einem Rabatt von 20 % gegenüber dem öffentlichen Tarif beziehen.

Es bleiben Dachflächen wie diejenigen der Reihenhäuser Sömmerli 1 oder auch Birnbäumen, bei denen der Nutzen einer PV-Installation weniger klar positiv ist. Kleinere, verwinkelte, mit Dachfenstern und Rohren durchbrochene Flächen, Denkmalschutz und eine schlechtere Quote zwischen Anlage und Energiebezügern sind hier die Herausforderung. Abklärungen und Überlegungen laufen.

Zuguterletzt an dieser Stelle ein herzliches Dankeschön an alle Bewohnenden, die sich wegen des einen oder anderen Bauprojekts mit Umtrieben und Einschränkungen konfrontiert sehen.

Der Vorstand ist sich seiner Verantwortung bewusst: Auf der einen Seite gilt es, die statutarischen Genossenschaftsziele zu erreichen:

- Die Errichtung von Ersatzneubauten, wenn die bestehenden Bauten nicht mehr auf wirtschaftlich vertretbare Art und Weise erneuert werden können.

- Den sorgfältigen und laufenden Unterhalt der bestehenden Bauten, damit diese den aktuellen Wohnbedürfnissen entsprechen.

Auf der anderen Seite nehmen wir auch unsere soziale und ökologische Verantwortung wahr, u.a. durch

- Abbruch und Neubau nur dort, wo die Vorteile gegenüber einer Gebäudesanierung überwiegen.
- frühzeitige, transparente Informationspolitik, Auskunftsbereitschaft und Unterstützung der betroffenen Mietparteien.

Geschätzte Genossenschafterin, geschätzter Genossenschafter – so weit ein kleiner Einblick in die Geschäftstätigkeit 2024. Im Namen meiner Vorstandskolleginnen und -kollegen besten Dank für Ihr Interesse und Vertrauen!

St. Gallen, im März 2025



DANIEL TROCHSLER
PRÄSIDENT DES VORSTANDES

BERICHT DES KASSIERS

FINANZIELLE BERICHTERSTATTUNG

Im vergangenen Jahr haben sich die Zinsen zurück entwickelt. Das zeigt sich in diesem Jahr mit der Senkung des Referenzzinssatzes und der vom Vorstand beschlossenen Mietzinssenkung. Zweimal im letzten Jahr haben wir an einer Anleihe der Emisssionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW) teilgenommen, im Wissen, dass demnächst grosse Investitionsausgaben anstehen. Die Vorbereitungs- und Planungsarbeiten auf die Bauprojekte haben uns stark beansprucht.

Ebenfalls im letzten Jahr haben wir auf die aktuellste Softwareversion unseres Anbieters gewechselt. Das war mit grossem Mehraufwand verbunden. Erstmals wurde die Nebenkostenabrechnung auf dem neuen System aufbereitet. Wir konnten alle Rückfragen der Mieter umfassend beantworten. Es ist uns ein grosses Anliegen, dass die Kosten transparent und verständlich ausgewiesen werden.

Die grossen Kostensteigerungen bei den Nebenkosten scheinen ein wenig gebremst, jedoch hat SGSW bereits eine Preissteigerung um 10% für Fernwärme angekündigt.

Davon sind mehrere Liegenschaften betroffen.

Wir gehen davon aus, dass die Mietzinsreduktionen höher sind als die Kostensteigerung der Fernwärme. Bei den Mietzinsanpassungen werden wir darauf achten, zu tiefe Nebenkosten-Akonto-Zahlungen nach oben anzupassen und mit den Mietzinsabschlägen auszugleichen.

So müssen Sie nicht mit hohen Nachzahlungen für die Nebenkosten rechnen.

**Mit einem
Gewinn von
CHF 9 537.37
schliesst die
Rechnung der
BAWO positiv.**



FUCHSENHALDE
DOMÄNEN



Alle unsere Projekte sind auf Kurs. Die Investitionen betragen im Total voraussichtlich mehr als 50 Mio CHF und erfordern eine vorausschauende finanzielle Planung.

BILANZ

Im Jahr 2024 konnten diverse Projekte abgeschlossen werden.

BAUABRECHNUNG BAWO-OST (DACHSANIERUNG MIT EINBAU SOLARANLAGE)

Baukosten (CHF)	1 173 701.15
Bezug Erneuerungsfonds	450 000.00
Zu Lasten Rechnung 2024	723 701.15
Projektentschädigung	8 806.26

BAUABRECHNUNG BAWO-OST (BAD-SANIERUNG)

Baukosten (CHF)	1 204 136.00
Aktivierung 20 % Mehrwert	240 000.00
Zu Lasten Rechnung 2024	964 136.00
Projektentschädigung	9 031.02

BAUABRECHNUNG BAWO-OST (ANSCHLUSS FERNWÄRME, ERSATZ WARMWASSERAUFBEREITUNG)

Baukosten (CHF)	428 538.00
Aktivierung	0.00
Zu Lasten Rechnung 2024	428 538.00
Projektentschädigung	3 214.04

BAUABRECHNUNG FUCHSENHALDE (ANSCHLUSS FERNWÄRME, ERSATZ WARMWASSERAUFBEREITUNG)

Baukosten (CHF)	256 037.00
Aktivierung	0.00
Zu Lasten Rechnung 2024	256 037.00
Projektentschädigung	1 920.00

BAUABRECHNUNG DOMÄNEN (KÜCHENERSATZ)

Baukosten (CHF)	894 332.00
Aktivierung	280 000.00
Zu Lasten Rechnung 2024	614 332.00
Projektentschädigung	8 943.00

ERFOLGSRECHNUNG

Die Zinsen sind nicht im Umfang unserer Budgeterwartung angestiegen. Mit der Kapitalaufnahme über die EGW von Total CHF 13.5 Mio sind die Anleihezinsen deutlich gestiegen. Nach der Mietzinsanpassung um 3 % nach oben steht jetzt wieder eine Senkung per 1. Juli 2025 an.

Die Steuern und Beiträge liegen deutlich über dem Budget. Die Begründung liegt in den Emissionsabgaben und in der Errichtung neuer Registerschuldbriefe, die bei der Teilnahme an einer Anleihe anfallen, im Total CHF 45 876.95.

Wir haben für den Unterhalt leicht mehr ausgegeben und dabei die Gelegenheit wahrgenommen, zwei weitere Liegenschaften recht kurzfristig ans Fernwärmenetz der SGSW anzuschliessen.

Der Vorstand hat Anfang Jahr beschlossen, die Entschädigungen der Vorstandsmitglieder und der Verwaltung näher an marktübliche Löhne anzupassen.

Die hohen Zusatzaufwände im Zusammenhang mit der Softwareumstellung wurden mit einmaligen Lohnzahlungen abgegolten.

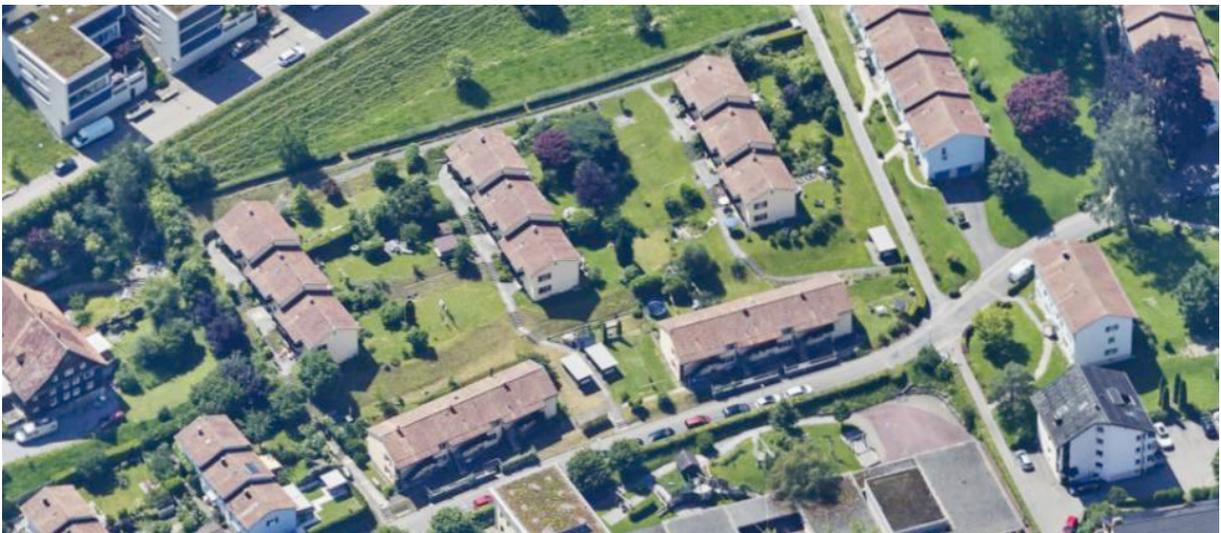
Mit einem Gewinn von CHF 9 537.37 schliesst die Rechnung der BAWO positiv.

KENNZAHLEN

Der Hypothekarbestand konnte zu Lasten EGW Anleihe leicht reduziert werden. Die Darlehensgelder haben weiter abgenommen. Leider ist keine Trendänderung feststellbar, trotz 1.25 % Zins ab 1. Juli 2025.

Der amtliche Verkehrswert liegt erstmals über CHF 100 Mio. Gemeinsam mit dem kantonalen Steueramt St. Gallen wurden die Liegenschaftswerte gesplittet in Gebäudewerte und Landwerte. Wir erwarten damit künftig positive steuerliche Effekte. Die Finanzierungen haben im Vorfeld der Neubauprojekte zugenommen. Wir benötigen im laufenden und in den kommenden Jahren weitere Finanzierungen. Die immer noch recht tiefen Zinsen kommen uns entgegen.

BIRNBÄUMEN



RAPPENSTEIN



NEBENKOSTEN

Die Nebenkostenabrechnung wurde im vergangenen Jahr wegen der Systemumstellung später ausgeliefert. Bei einigen Siedlungen sind die Kostensteigerungen deutlich spürbar. Die Möglichkeiten von der Verwaltung und dem Vorstand zur Kostenreduktion sind beschränkt.

Mittlerweile profitieren alle Mehrfamilienhäuser (ausser Zwysigstrasse 24) von der Eigenstromerzeugung und vom Eigenstromverbrauch zu sehr günstigen Konditionen.

Sie sehen Ihren Strombezug aus der Eigenproduktion in der Abrechnung der SGSW.

BUDGET

Wie jedes Jahr passen wir die Ausgaben den finanziellen Möglichkeiten an. Wir erwarten ausserhalb der Neubauprojekte ein ordentliches Jahr.

Die Verwaltungsausgaben ohne Projektentschädigungen liegen weiterhin im Bereich der statutarischen Vorgaben von 5 % des Bruttoumsatzes.

Der Mietzinsabschlag ist im Budget 2025 berücksichtigt.

GESCHÄTZTE GENOSSENSCHAFT- TERINNEN, GESCHÄTZTE GENOS- SENSCHAFTER

Ich bedanke mich bei allen, die sich für die BAWO engagieren, insbesondere dem ganzen Vorstand und den Siedlungsverantwortlichen für die gute Zusammenarbeit.

Ihnen danke ich im Namen des Vorstandes für das Vertrauen, das Sie uns entgegenbringen.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Hersche', written in a cursive style.

MARTIN HERSCHE
KASSIER

BILANZ

AKTIVEN

	2024 in CHF	2023 in CHF
Flüssige Mittel	362 061.87	419 284.72
Wertschriften/Festgelder	7 500 000.00	0.00
Forderungen	73 061.41	86 235.13
Aktive Rechnungsabgrenzung	6 766.20	4 460.65
Umlaufvermögen	7 941 889.48	509 980.50
Wertschriften	11 000.00	11'000.00
Baukonto BAWO-Ost	0.00	1 025 339.15
Baukonto Domänen	55 525.45	0.00
Projekt St. Gallen	15 276.60	15 276.60
Arrivée Horn	300 000.00	0.00
Projekt Lukasstrasse	388 409.30	360 910.55
Projekt Bruggwald	1 539 769.50	285 580.60
Gebäudewerte (Splitt 2024)	18 558 350.00	63 266 750.00
– Abschreibungen	-8 186 030.00	-7 983 400.00
Landwerte (Splitt 2024)	46 268 000.00	0.00
Mobilien	1.00	1.00
Anlagevermögen	58 950 301.85	56 981 457.90
Bilanzsumme	66 892 191.33	57 491 438.40

PASSIVEN

	2024 in CHF	2023 in CHF
Verrechnungskonto Heizung	9 915.93	-21 013.88
Mieterverrechnungskonto	421 715.05	413 054.00
Übrige Kreditoren	542 499.03	809 855.08
Kreditoren	974 130.01	1 201 895.20
Darlehen Genossenschafter	3 113 000.00	3 117 400.00
fällige Hypotheken Folgejahr	2 900 000.00	9 960 000.00
Hypotheken Lz über 1 Jahr	25 690 000.00	21 990 000.00
Hypotheken	28 590 000.00	31 950 000.00
EGW Anleihe (Lz über 5 J)	28 500 000.00	15 000 000.00
Erneuerungsfonds	4 050 000.00	4 500 000.00
Passive Rechnungsabgrenzung	65 772.35	63 787.35
Fremdkapital	65 292 902.36	55 833 082.55
Anteilscheinkapital	1 124 195.75	1 192 800.00
Gesetzliche Reserven	290 000.00	290 000.00
Übrige Reserven	100 215.55	100 215.55
Gewinnvortrag	75 340.30	75 169.26
Gewinn Geschäftsjahr	9 537.37	171.04
Eigenkapital	1 599 288.97	1 658 355.85
Bilanzsumme	66 892 191.33	65 474 838.40

ERFOLGSRECHNUNG

AUFWAND

	Budget 2024 in CHF	Abw.	2024 in CHF	2023 in CHF
Hypothekarzinsen			597 162.70	644 980.45
Darlehenszinsen			46 997.35	40 355.15
Anleihezinsen			128 851.40	71 000.00
Kapitalzinsen	919 000.00	-15,9%	773 011.45	756 335.60
Steuern und Beiträge	82 000.00	59,0%	130 351.65	80 715.10
Versicherungsprämien	65 000.00	3,5%	67 267.55	63 219.75
Mieterwechsel			277 309.05	313 022.93
Unterhalt			3 143 441.77	2 260 397.78
Sanierungen/Vorprojekte			971 888.70	201 615.50
Einlage/-Bezug Erneuerungsfonds			-450 000.00	1 000 000.00
Unterhalt und Reparaturen	3 676 000.00	7,3%	3 942 639.52	3 775 036.21
Abgaben und Gebühren	168 000.00	-16,2%	140 719.35	153 923.50
Personalaufwand Verwaltung			90 963.60	63 498.30
Entschädigung Vorstand			95 911.60	75 195.45
Entschädigung Projekte*			38 162.00	14 091.00
Entschädigung Kontrollstelle			7 537.55	6 355.65
Sozialleistungen			18 063.60	13 829.75
Sachaufwand			104 482.65	94 137.30
Verwaltungsaufwand	396 000.00	-10,3%	355 121.00	267 107.45
Neutraler/ausserord. Aufwand			23 027.78	5 517.26
Abschreibungen	225 000.00	-5,3%	213 030.00	225 000.00
Aktivierung Sanierungskosten			0.00	0.00
Total Aufwand	5 531 000.00	2,1%	5 645 168.30	5 326 854.87
Gewinn			9 537.37	171.04
Total			5 654 705.67	5 327 025.91

* projektbezogen

ERTRAG

	Budget 2024 in CHF	Abw.	2024 in CHF	2023 in CHF
Mietzinseinnahmen	5 183 000.00	0,8%	5 222 358.60	4 979 658.25
NK-Pauschalen	204 000.00	-3,4%	197 160.95	203 581.50
Beiträge	22 000.00	-1,3%	21 721.10	22 172.00
Übrige Erträge (Strom)	120 000.00	-16,3%	100 424.85	100 018.60
Neutraler Ertrag	2 000.00		13 508.92	3 906.11
Ausserord. Ertrag			99 531.25	17 689.45
Total Ertrag	5 531 000.00	2,2%	5 654 705.67	5 327 025.91
Gewinnermittlung				
Ertrag			5 654 705.67	
Aufwand			-5 645 168.30	
Reingewinn			9 537.37	
Antrag des Vorstandes zur Gewinnverteilung				
Gewinnverteilung				
Reingewinn			9 537.37	
Gewinnvortrag			75 340.30	
Zuweisung gesetzl. Reserven			0.00	
Gewinnvortrag neu			84 877.67	

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

BEMERKUNGEN

ANGEWANDTE RECHNUNGSLEGUNGS-GRUNDSÄTZE

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizer Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechts (Art. 957 bis 962) erstellt.

ANGABEN ZU POSITION DER BILANZ GENOSSENSCHAFTSKAPITAL

Die Rückzahlung der Anteilscheine an ausgeschiedene Mitglieder oder deren Rechts-

nachfolger erfolgt höchstens zum Nominalwert. Sie erfolgt in der Regel spätestens ein Jahr nach dem Ausscheiden.

BAURECHTSVERTRÄGE

keine

ÄNDERUNG IN DER DARSTELLUNG

Die Landwerte werden neu separat ausgewiesen.

		2024	2023
Anzahl Vollzeitstellen		< 10	< 10
		in CHF	in CHF
Zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendete Aktiven	Bilanzwert der Immobilien und Bauland	56 640 320.00	55 283 350.00
	Beanspruchung	57 090 000.00	46 950 000.00
	Die Pfandbestellungen werden jeweils auf dem vollen Betrag (Anschaffungskosten) vorgenommen.		
Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtung		613.40	0.00
Ausserordentlicher Aufwand	Debitorenverluste, Bezug Wasserreserve, Ausbuchung Prjektkosten (Projektwettbewerb)	29 655.55	10 966.45
Ausserordentlicher Ertrag	Förderbeiträge Solaranlagen Reservenbildung, Wasserabrechnung, übrige ausserord. Erträge	129 186.80	28 655.90

		2024 in CHF
Wasserrechnung	Von Mietern bezahlte Wasserpauschalen 2024	137 040.15
	Wassereinkauf bei SGSW 2024	-85 672.20
	Abwassergebühren Stadt 2024	-33 565.40
	Saldo 2024 (Reserveneinlage)	17 802.55
	Reservebestand Vorjahr	202 361.73
	Reservebestand per 31.12.2024	220 164.28
Abschreibungskonto	Kumulierte Abschreibungen auf den Gebäuden	
	Bestand Vorjahr	7 983 400.00
	Abschreibungen 2024	213 030.00
	Bestand am 31.12.2024	8 196 430.00
Erneuerungsfonds	Bestand Vorjahr	4 500 000.00
	Bezug 2024	-450 000.00
	Einlage 2024	0.00
	Bestand am 31.12.2024	4 050 000.00
Subventionen*	Bestand Vorjahr	190 325.98
	Rückzahlungen 2024	0.00
	Bestand am 31.12.2024	190 325.98
Gesetzliche Reserve	Bestand Vorjahr	290 000.00
	Zuweisung 2024	0.00
	Bestand am 31.12.2024	290 000.00
übrige Reserve	Bestand Vorjahr	100 215.55
	Zuweisung 2024	0.00
	Bestand am 31.12.2024	100 215.55

* Subvention Sömmerli 1 aus 1945, rückzahlbar bei Verkauf oder Abbruch

REVISION

Die Revision wurde durch die Firma BDO St. Gallen vorgenommen.

BERICHTE DER KONTROLLSTELLEN



Tel. +41 71 228 62 00
www.bdo.ch
stgallen@bdo.ch

BDO AG
Vadianstrasse 59
9001 St. Gallen

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der

Bau- und Wohngenossenschaft St. Gallen BAWO, St. Gallen

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang - Seite 48 bis 53) der Bau- und Wohngenossenschaft St. Gallen BAWO für das am 31. Dezember 2024 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Die Jahresrechnung für das am 31.12.2023 abgeschlossene Geschäftsjahr wurde von einer anderen Revisionsstelle eingeschränkt geprüft, die im März 2024 eine nicht modifizierte Prüfungsaussage zu dieser Jahresrechnung abgegeben hat.

Für die Jahresrechnung ist der Vorstand verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung 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 gemäss Art. 906 Abs. 1 OR in Verbindung mit Art. 729a Abs. 1 OR sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung der Antrag des Vorstandes nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

St. Gallen, 28. März 2025

BDO AG

Gianmarco Zanolari

Zugelassener Revisionsexperte

Philippe Mattle

Leitender Revisor

Zugelassener Revisionsexperte

Beilagen
Jahresrechnung
Antrag des Vorstandes im Sinne von Art. 729a Abs. 1 Ziff. 2 OR

GV-BERICHT 2024 DER INTERNEN REVISIONSSTELLE

Als interne Revisionsstelle, in ihrer Funktion als Überprüfungsorgan der bei der BAWO angewendeten Geschäftsprozesse, haben wir uns in einem konstruktiven Austausch am 17.3.2025 mit den Vorstandsverantwortlichen, Präsident Daniel Trochsler und Kassier Martin Hersche getroffen. Die Statuten der BAWO wurde im Mai 2006 komplett überarbeitet. Die letzten kleinen Anpassungen, aufgrund der rechtlichen Anerkennung der Gemeinnützigkeit, erfolgte am 5. Mai 2017.

Aufgrund des Alters und der Struktur der Statuten der BAWO haben wir uns entschlossen, die Notwendigkeit einer umfangreichen Statutenrevision zu thematisieren. Statuten legen die grundlegenden Regeln fest, nach welchen unsere Genossenschaft arbeiten und funktionieren soll. Diese sind nicht für die Ewigkeit abgefasst, sondern sollten regelmässig alle 10 bis 15 Jahre grundsätzlich überprüft werden. Dazu gehören zum Beispiel Bereiche wie: Gesetzesänderungen (Obligationenrecht), Organisationgrösse und Struktur, strategische Ausrichtung, Wachstum der BAWO. Aufgrund dieser Erkenntnisse empfehlen wir klar eine Statutenrevision in der BAWO anzustreben.

Das Vorgehen für die detaillierte Überarbeitung der Statuten sehen wir wie folgt:

1. Rechtliche Überprüfung unserer bestehenden Statuten durch den Rechtsdienst des Verbandes der gemeinnützigen Wohnbauträger, Wohnbaugenossenschaften Schweiz um rechtsrelevante Anpassungen festzustellen.
2. Strategische Überprüfung durch eine Arbeitsgruppe innerhalb der BAWO.
3. Erforderliche Begutachtung und Genehmigung durch das BWO (Bundesamt für Wohnungswesen).
4. Genehmigung durch die Generalversammlung (GV) der BAWO und Bestätigung eines Notars.

Eine Realisierung des Statutenrevisionsprozesses sehen wir im laufenden Geschäftsjahr 2025 für möglich.

Die Arbeitsgruppe sollte sich aus verschiedenen Parteien, wie Vorstand, interessierte und erfahrene Personen aus der Genossenschaft, sowie mögliche externe Experten zusammensetzen. Das Organisieren dieses Prozesses liegt in der Verantwortung des Vorstandes.

Im Geschäftsjahr 2024 haben wir wieder ein offenes und gesundes Diskussions- und Arbeitsklima im BAWO-Vorstand erlebt. Wir haben weiterhin ein sehr hohes Vertrauen in die Geschäftsführung des Vorstandes. Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

St. Gallen, 20. März 2025



ANDRÉ
LINDNER



CHRISTOPH
RECHSTEINER

INTERNEN REVISOREN



SÖMMERLI 1
SÖMMERLI 2-3
HINTERBERG



ORGANE / FUNKTIONSTRÄGER

STAND ENDE 2024

(statutarische Amtsdauer 2023–2026)

VORSTAND	SIEDLUNGSVERANTWORTUNG	FUNKTION	SEIT
Trochsler Daniel	Birnbäumen	Präsident	2006
Hersche Martin		Kassier/ Vizepräsident	2002/2006
Antesevic Vesna	Sömmerli 2+3	Vorstand	2020
Berini Marianne		Vorstand	2006/2008
Berini Gion	Domänen	Vorstand	1982
Bruderer Manuela	Fuchsenhalde	Vorstand	2010/2011
Coka Danilo	Sömmerli 1	Vorstand	2004
Koller Peter	Hinterberg	Vorstand	2013
Stuber Philip		Vorstand	2023
EXTERNE REVISIONSSTELLE			
BDO AG, St. Gallen			2024
INTERNE REVISIONSSTELLE			
Lindner André			2004
Rechsteiner Christoph			2018
SIEDLUNGSVERANTWORTLICHE (OHNE VORSTANDSFUNKTION)			
Goldiger Markus	BAWO Ost		2020
Matkovic Ivo	Bruggwald		2019
Mehmetaj Fitore	Rappenstein		2023

BUDGET / MITTELFLUSS- RECHNUNG

BUDGET

		2025 in CHF
Aufwand	Kapitalzinsen	865 000
	Steuern und Beiträge	85 000
	Versicherungsprämien	70 000
	Unterhalt Reparaturen	1 943 000
	Sanierungen	750 000
	Abgaben und Gebühren	149 000
	Verwaltungsaufwand	321 000
	Abschreibungen	215 000
	Rückstellungen Erneuerungsfond	1 000 000
	Neutraler Aufwand	25 000
	Total	5 423 000
Ertrag	Mietzinseinnahmen	-5 070 000
	NK-Pauschalen	-201'000
	Beiträge	-22 000
	Übrige Erträge (Strom)	-110 000
	Neutraler Ertrag	-20 000
	Total	-5 423 000
Ausserord. Aufw./Ertr.	Bezug aus Erneuerungsfonds	0
	Ausserord. Aufw./Ertr.	0
Gewinn/Verlust		0

MITTELFLUSSRECHNUNG

		2024 in CHF
Mittelherkunft	Jahresgewinn	9 537
	Abschreibungen	213 030
	Einlage Erneuerungsfonds	0
	Mittelzufluss aus Geschäftstätigkeit	222 567
	Zunahme Hypotheken	0
	Zunahme Darlehen EGW	13 500 000
	Zunahme Darlehen Genossenschafter	217 000
	Zunahme Anteilscheinkapital	77 196
	Mittelzufluss aus Finanzierungsbereich	13 794 196
	Total Mittelherkunft	14 016 763
Mittelverwendung	Wertschriften	0
	Liegenschaften (Aktivierungen, Kauf, Projekte)	-2 181 874
	Mittelverwendung im Investitionsbereich	-2 181 874
	Hypotheken, Rückzahlungen	-3 360 000
	Abnahme Darlehen Genossenschafter	-221 400
	Bezug Erneuerungsfonds	-450 000
	Abnahme Anteilscheinkapital	-145 800
	Mittelverwendung im Finanzierungsbereich	-4 177 200
	Veränderung Nettoumlaufvermögen	7 657 689
	Veränderung Netto- umlaufvermögen	Flüssige Mittel/Wertschriften
Forderungen		-13 174
Vorräte		0
Aktive Rechnungsabgrenzung		2 306
Veränderung Umlaufvermögen		7 431 909
Kreditoren		227 765
Rückstellungen		-
Passive Rechnungsabgrenzung		-1 985
Veränderung kurzfristiges Fremdkapital		225 780
Veränderung Nettoumlaufvermögen		7 657 689

VERGLEICHSZAHLEN

ERFOLGSRECHNUNG

	2024 in CHF	2023 in CHF	2022 in CHF	2021 in CHF
Mietzinseinnahmen	5 222 358	4 979 658	4 876 103	4 689 940
Nebenkosten-Pauschalen	197 161	203 582	202 460	203 941
Solarertrag	100 424	100 019	67 029	45 757
Beiträge	21 721	22 172	22 872	22 462
Betriebsertrag	5 541 664	5 305 431	5 168 464	4 962 100
Finanzaufwand	-773 011	-756 336	-565 721	-597 344
Aktivzinsen/Wertschriftenerträge/ao Erträge	113 040	21 595	228 608	-11 659
Finanzergebnis	-659 971	-734 741	-337 113	-609 003
Unterhalt aus Mieterwechsel	-277 309	-313 023	-268 848	-300 733
allgemeiner Unterhalt	-3 143 442	-2 260 398	-840 393	-629 329
Sanierungen/Vorprojekte	-971 889	-201 616	195 871	-2 750
Einlage/-Bezug (+) Erneuerungsfonds	450 000	-1 000 000	-3 050 000	-2 650 000
Abgaben und Gebühren	-140 719	-153 923	-151 099	-130 295
Steuern	-130 351	-80 715	-81 902	-91 981
Versicherungsprämien	-67 267	-63 220	-59 966	-41 051
Verwaltungsaufwand	-355 121	-267 107	-313 294	-255 849
Ordentliche Abschreibungen auf Gebäuden	-213 030	-225 000	-232 000	-236 000
Ausserordentliche Abschreibungen auf Gebäude				
Ausserordentlicher Aufwand	-23 028	-5 517	-13 763	-6 496
Betrieblicher Aufwand	-4 872 156	-4 570 519	-4 815 394	-4 344 484
Neutraler Aufwand	0	0	0	0
Betriebserfolg	9 537	171	15 957	8 613

BILANZ

	2024 in CHF	2023 in CHF	2022 in CHF	2021 in CHF
Aktiven				
Umlaufvermögen	7 941 889	509 980	507 065	336 300
Anlagevermögen	67 136 332	64 964 858	63 861 696	65 866 269
	75 078 221	65 474 838	64 368 761	66 202 569
Passiven				
Fremdkapital (ohne Darlehen und Fonds)	29 629 902	33 215 682	33 264 576	33 959 142
Darlehen Genossenschafter	3 113 000	3 117 400	3 179 400	3 291 400
EGW Anleihe	28 500 000	15 000 000	15 000 000	15 000 000
Abschreibungskonto	8 186 030	7 983 400	7 758 400	7 526 400
Erneuerungsfonds	4 050 000	4 500 000	3 500 000	4 800 000
Eigenkapital	1 599 289	1 658 356	1 666 385	1 625 627
	75 078 221	65 474 838	64 368 761	66 202 569
Kennzahlen				
Verkehrswert (Amtl. Schätzung)	102 433 000	97 623 000	97 173 000	90 513 000
Gebäudewert (netto)	10 372 320			
Landwerte	46 268 000			
Buchwert der Liegenschaften (Bilanzwert (Gebäude und Land) abz. Abschreibungen)	56 640 320	55 283 350	54 858 350	53 840 350
Hypotheken und Anleihen	57 090 000	46 950 000	46 950 000	47 875 000
Darlehen Genossenschafter	3 113 000	3 117 400	3 179 400	3 291 400
Geschäftsumsatz Brutto (inkl. Nebenkosten)	6 460 110	6 093 064	6 017 541	5 817 303
Verwaltungsaufwand* (inkl. Sachaufwand)	355 121	267 107	279 517	255 849
Verwaltungsaufwand in % Bruttoumsatz	5.50 %	4.38 %	4.65 %	4.40 %
Hypothek. Belastung inkl. Darlehen Gen.	60 203 000	50 067 400	50 129 400	51 166 400
Belastung in % der amtlichen Schätzung	58,8 %	51,3 %	51,6 %	56,5 %
Buchwert in % der amtlichen Schätzung	55,3 %	56,6 %	56,5 %	59,5 %

* ab 2023 inkl. ausserordentlicher Projektaufwände

UNSERE SIEDLUNGEN

Die BAWO wurde 1929 gegründet. Bereits damals fand ein reger Liegenschaftshandel statt. Damit verbunden war oft eine Erhöhung der Mietzinse. So entstand die Idee, verkäufliche Liegenschaften der Spekulation dadurch zu entziehen, indem sie von einer zu gründenden Genossenschaft aufgekauft werden. In den folgenden Jahrzehnten konnte der Liegenschaftsbestand durch Zukäufe und eigene Bauprojekte laufend vergrössert werden.

Heute gehören in der Stadt St. Gallen rund 450 Wohnungen, Doppel- und Reihen-Einfamilienhäuser sowie Gewerberäume zur BAWO.

In den Statuten ist der Grundsatz der Kostenmiete verankert. Zusammen

- mit dem Engagement der Genossenschafterinnen und Genossenschaftler,
- der effizienten, nebenamtlich geführten Verwaltung,
- der vorsichtigen Strategie ohne Spekulationsziele,
- und der laufenden Reinvestitionen der erwirtschafteten Mittel,

kann die BAWO darum ihre Wohnungen zu überdurchschnittlich guten Preis-Leistungs-Bedingungen vermieten.





RAPPENSTEIN 1

9000 St. Gallen

Adresse Rappensteinstrasse 41, 43, 45, 47, 49
Baujahr 1963/64
Fläche 4805 m²
Energie Heizöl / PV mit ZEV
Saniert 2019-2020

Rappensteinstrasse 41
3 × 3,5-Zimmer-Wohnungen
3 × 4,5-Zimmer-Wohnungen

Rappensteinstrasse 43
3 × 3,5-Zimmer-Wohnungen
3 × 4,5-Zimmer-Wohnungen

Rappensteinstrasse 45
3 × 3,5-Zimmer-Wohnungen
3 × 4,5-Zimmer-Wohnungen

Rappensteinstrasse 47
3 × 3,5-Zimmer-Wohnungen
3 × 4,5-Zimmer-Wohnungen

Rappensteinstrasse 49
3 × 4,5-Zimmer-Wohnungen
3 × 5,5-Zimmer-Wohnungen

Ruhige Wohnungen
ohne Durchgangsverkehr,
grosse Balkone,
naturnahe Umgebung.



RAPPENSTEIN 2

9000 St. Gallen

Adresse Rappensteinstrasse 34, 36, 38, 40
Rappensteinstrasse 42, 44, 46, 48, 50
Baujahr 1970/71
Fläche 9004 m²
Energie Heizöl / PV mit ZEV
Saniert 2017-2019

Rappensteinstrasse 34
3 × 3,0-Zimmer-Wohnung, EG bis 2. OG
3 × 4,5-Zimmer-Wohnung, EG bis 2. OG

Rappensteinstrasse 36
3 × 3,0-Zimmer-Wohnung, EG bis 2. OG
3 × 4,5-Zimmer-Wohnung, EG bis 2. OG

Rappensteinstrasse 38
3 × 2,0-Zimmer-Wohnung, EG bis 2. OG
3 × 2,5-Zimmer-Wohnung, EG bis 2. OG
3 × 3,5-Zimmer-Wohnung, EG bis 2. OG

Rappensteinstrasse 40
3 × 3,0-Zimmer-Wohnung, EG bis 2. OG
3 × 5,5-Zimmer-Wohnung, EG bis 2. OG

Rappensteinstrasse 42
3 × 3,0-Zimmer-Wohnung, EG bis 2. OG
3 × 4,5-Zimmer-Wohnung, EG bis 2. OG

Rappensteinstrasse 44
6 × 2,0-Zimmer-Wohnung, EG bis 2. OG
3 × 2,5-Zimmer-Wohnung, EG bis 2. OG
3 × 3,5-Zimmer-Wohnung, EG bis 2. OG

Rappensteinstrasse 46
3 × 3,0-Zimmer-Wohnung, EG bis 2. OG
3 × 5,5-Zimmer-Wohnung, EG bis 2. OG

Rappensteinstrasse 48
3 × 3,0-Zimmer-Wohnung, EG bis 2. OG
3 × 4,5-Zimmer-Wohnung, EG bis 2. OG

Rappensteinstrasse 50
6 × 2,0-Zimmer-Wohnung, EG bis 2. OG
3 × 2,5-Zimmer-Wohnung, EG bis 2. OG
3 × 3,5-Zimmer-Wohnung, EG bis 2. OG



SÖMMERLI 1

9000 St. Gallen

Adresse Lilienstrasse 26, 28, 30, 32
Lilienstrasse 34, 36, 38, 40, 42
Rosenfeldweg 15, 17, 19, 21

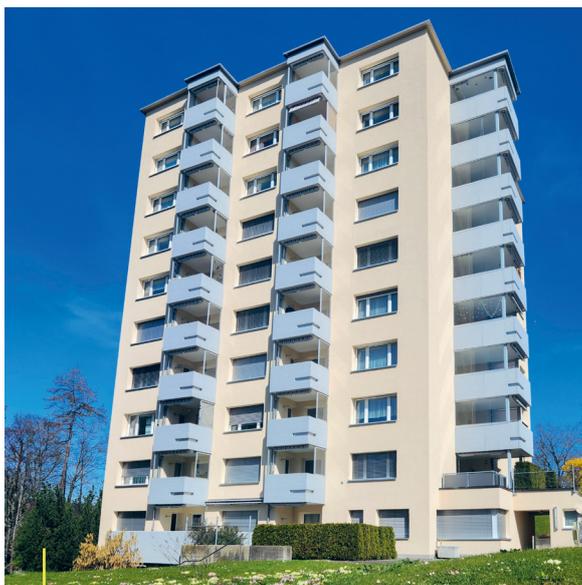
Baujahr 1944/45

Fläche 9809 m²

Energie Fernwärme

Saniert laufend

Lilienstrasse 26-42, Rosenfeldweg 15-21
3 × 4-Zimmer-Reihen-Einfamilienhäuser mit Garten
10 × 5-Zimmer-Reihen-Einfamilienhäuser mit Garten



SÖMMERLI 3

9000 St. Gallen

Adresse Zwyszigstrasse 24

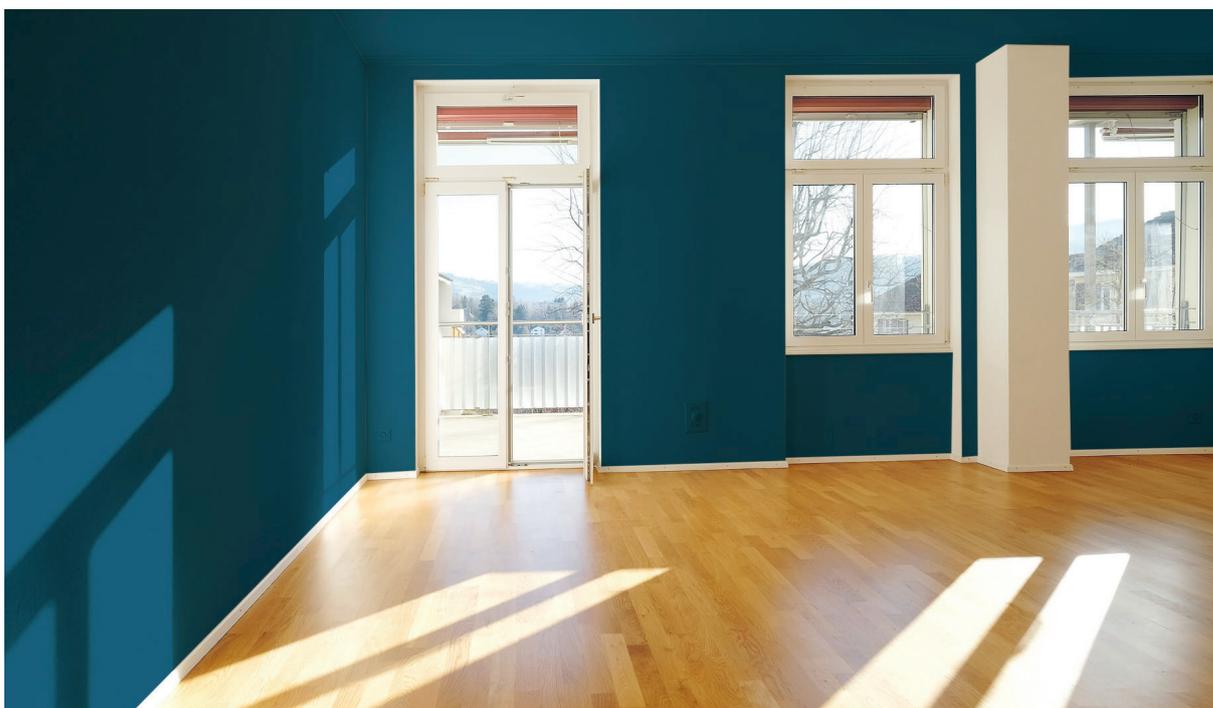
Baujahr 1971/72

Fläche 2704 m²

Energie Fernwärme

Saniert 2011/2019

Hochhaus Zwyszig 24
18 × 1,5-Zimmer-Wohnung
1 × 2,0-Zimmer-Wohnung
11 × 2,5-Zimmer-Wohnung
9 × 3,5-Zimmer-Wohnung
1 × Bürolokal mit Sitzungszimmer





SÖMMERLI 2

9000 St. Gallen

Adresse Zwyszigstrasse 21, 23, 25, 27, 29, 31
Baujahr 1971/72
Fläche 4657 m²
Energie Fernwärme / PV mit ZEV / Solar
Saniert 2010 / 2014 / 2023

Zwyszigstrasse 21

4 × 3,5-Zimmer-Wohnung
4 × 4,5-Zimmer-Wohnung

Zwyszigstrasse 23

4 × 3,5-Zimmer-Wohnung
4 × 4,5-Zimmer-Wohnung

Zwyszigstrasse 25

4 × 4,5-Zimmer-Wohnung

Zwyszigstrasse 27

4 × 3,5-Zimmer-Wohnung
4 × 4,5-Zimmer-Wohnung

Zwyszigstrasse 29

4 × 3,5-Zimmer-Wohnung
4 × 4,5-Zimmer-Wohnung

Zwyszigstrasse 31

4 × 2,5-Zimmer-Wohnung
4 × 3,5-Zimmer-Wohnung



MINERGIE-MFH SÖMMERLI 1

9000 St. Gallen

Adresse Lilienstrasse 53
Rosenfeldweg, 22, 24, 26
Baujahr 2011, Minergie-Standard,
behindertengerechtes Wohnen
altersgerechtes Wohnen
Energie Fernwärme / Solar / PV mit ZEV

Lilienstrasse 53

(Minergie-MFH für alters- und
behindertengerechtes Wohnen)
1 × 3,5-Zimmer-Wohnung, EG und 1. OG
3 × 4,5-Zimmer-Wohnung, EG und 1. OG
2 × 3,5-Zimmer-Attika-Wohnung, 2. OG

Rosenfeldweg 22

(Minergie-MFH für altersgerechtes Wohnen)
1 × 3,5-Zimmer-Wohnung, EG und 1. OG
3 × 4,5-Zimmer-Wohnung, EG und 1. OG
2 × 3,5-Zimmer-Attika-Wohnung, 2. OG

Rosenfeldweg 24

(Minergie-MFH für altersgerechtes Wohnen)
1 × 3,5-Zimmer-Wohnung, EG
3 × 4,5-Zimmer-Wohnung, EG und 1. OG
1 × 5,5-Zimmer-Attika-Wohnung, 2. OG

Rosenfeldweg 26

(Minergie-MFH für altersgerechtes Wohnen)
1 × 3,5-Zimmer-Wohnung, EG
3 × 4,5-Zimmer-Wohnung, EG und 1. OG
1 × 5,5-Zimmer-Attika-Wohnung, 2. OG

Geniessen Sie Ruhe
und Sonne im Sömmerli!



BIRNBÄUMEN

9000 St. Gallen

Adresse Birnbäumenstrasse 21, 21a, 21b, 21c
 Birnbäumenstrasse 23, 25, 25a, 25b, 25c
 Birnbäumenstrasse 27, 29, 31, 31a, 31b, 31

Baujahr 1947/48

Fläche 6797 m²

Energie Heizöl / Elektroheizungen

Saniert laufend

Birnbäumenstrasse - Eckhäuser
 3 × 7,5-Zimmer-Eckhäuser

Birnbäumenstrasse - Reihenhäuser
 1 × 3,5-Zimmer-Wohnungen
 23 × 4,0-Zimmer-Wohnungen



GALLUSSTRASSE 8

9000 St. Gallen

Adresse Gallusstrasse 8

Baujahr um 1300

Fläche 93 m²

Energie Erdgas

Saniert laufend

Gallusstrasse 8
 1 × Gewerberäume EG bis 1. OG
 2 × 3,5-Zimmer-Wohnungen 2. OG und 3. OG
 1 × 4,5-Zimmer-Maisonette-Wohnung 4. OG bis 5. OG



UNSERE
SIEDLUNGEN



DOMÄNEN
9008 St. Gallen

Adresse Domänenstrasse 5, 7
Baujahr 1949/50
Fläche 1590 m²
Energie Fernwärme / PV mit EVG
Saniert 2018

Domänenstrasse 5
4 × 2-Zimmer-Wohnungen 1. bis 4. OG
8 × 4-Zimmer-Wohnungen 1. bis 4. OG
2 × 5-Zimmer-Wohnungen EG

Domänenstrasse 7
4 × 2-Zimmer-Wohnungen 1. bis 4. OG
8 × 4-Zimmer-Wohnungen 1. bis 4. OG
2 × 5-Zimmer-Wohnungen EG



BRUGGWALD
9008 St. Gallen

Adresse Bruggwaldstrasse 20
Bruggwaldstrasse 22
Bruggwaldstrasse 18, 18a, 18b
Bruggwaldstrasse 20a, 20b
Baujahr 1929, 1967, 1955/56,
Fläche 5372 m²
Energie Heizöl / Erdgas
Saniert 2008 (Bruggwald 20)

Bruggwaldstrasse 18-20
6 × 1,5-Zimmer-Wohnung
3 × 2-Zimmer-Wohnungen
3 × 2,5-Zimmer-Wohnungen
12 × 3-Zimmer-Wohnungen
18 × 4-Zimmer-Wohnungen
1 × 4,5-Zimmer-Wohnung
3 × 5-Zimmer-Wohnungen

Unser ältestes Haus trägt Baujahr 1300,
die neuesten Baujahr 2011.



HINTERBERG

9014 St. Gallen

Adresse Hinterberg 25, 27, 29, 31, 67, 69
Baujahr 1960
Fläche 5494 m²
Energie BHKW / PV mit ZEV
Saniert 2021

Hinterberg 19
 1 Geschäftslokal

Hinterberg 25
 4 × 3,0-Zimmer-Wohnung
 4 × 4,5-Zimmer-Wohnung

Hinterberg 27
 4 × 3,0-Zimmer-Wohnung
 4 × 5,5-Zimmer-Wohnung

Hinterberg 29
 4 × 3,0-Zimmer-Wohnung
 4 × 4,5-Zimmer-Wohnung

Hinterberg 31
 4 × 3,0-Zimmer-Wohnung
 4 × 5,5-Zimmer-Wohnung

Hinterberg 67
 4 × 3,0-Zimmer-Wohnung
 4 × 5,5-Zimmer-Wohnung

Hinterberg 69
 4 × 3,0-Zimmer-Wohnung
 4 × 4,5-Zimmer-Wohnung



BAWO OST

9016 St. Gallen

Adresse Lukasstrasse 52, 54, 56, 58
 Lindenstrasse 153
 Kesselhaldenstrasse 3, 5, 7
Baujahr 1947/48
Fläche 5109 m²
Energie Fernwärme / PV mit EVG
Saniert 2013 / 2014/2024

Lukasstrasse 52
 4-Zimmer-Wohnung EG, 5-Zimmer-Wohnung 1. OG

Lukasstrasse 54
 4-Zimmer-Wohnung EG, 4-Zimmer-Wohnung 1. OG

Lukasstrasse 56
 6 × 4-Zimmer-Wohnung EG bis 2. OG

Lukasstrasse 58
 6 × 4-Zimmer-Wohnung EG bis 2. OG

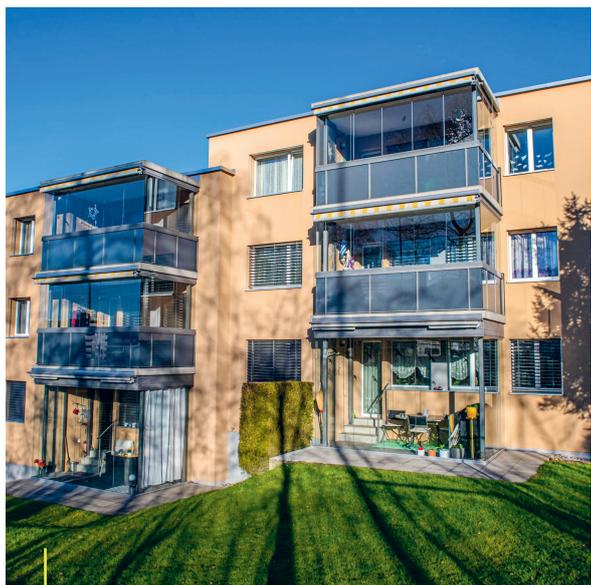
Lindenstrasse 153
 Ladenlokal EG, 4 × 5-Zimmer-Wohnung 1. und 2. OG

Kesselhaldenstrasse 3
 6 × 4-Zimmer-Wohnung EG bis 2. OG

Kesselhaldenstrasse 5
 4-Zimmer-Wohnung EG, 4-Zimmer-Wohnung 1. OG

Kesselhaldenstrasse 7
 4-Zimmer-Wohnung EG, 5-Zimmer-Wohnung 1. OG

UNSERE SIEDLUNGEN



FUCHSENHALDE 9016 St. Gallen

Adresse Fuchsenstrasse 18, 20, 22, 24
Illtisstrasse 3, 5
Baujahr 1959/60
Fläche 7420 m²
Energie Fernwärme / PV mit ZEV
Saniert 2018 / 2019

Fuchsenstrasse 18

1 × Vereins-/Club-/Ladenlokal
3 × 4-Zimmer-Wohnungen EG bis 2. OG
3 × 5-Zimmer-Wohnungen EG bis 2. OG

Fuchsenstrasse 20

3 × 4-Zimmer-Wohnungen EG bis 2. OG
3 × 5-Zimmer-Wohnungen EG bis 2. OG

Fuchsenstrasse 22

8 × 4-Zimmer-Wohnungen EG bis 3. OG

Fuchsenstrasse 24

4 × 4-Zimmer-Wohnungen EG bis 3. OG
4 × 5-Zimmer-Wohnungen EG bis 3. OG

Illtisstrasse 3

3 × 3-Zimmer-Wohnungen EG bis 2. OG
3 × 4-Zimmer-Wohnungen EG bis 2. OG

Illtisstrasse 5

3 × 3-Zimmer-Wohnungen EG bis 2. OG
3 × 4-Zimmer-Wohnungen EG bis 2. OG



FREIE WOHNUNGEN UNTER
bawosg.ch/freie-wohnungen

WOHNUNGEN

70

	Anz. Häuser	1,5-Zimmer-WHg	2-Zimmer-WHg	2,5-Zimmer-WHg	3-Zimmer-WHg	3,5-Zimmer-WHg	4-Zimmer-WHg	4,5-Zimmer-WHg	5-Zimmer-WHg	5,5-Zimmer-WHg	Total WHG	4-Zimmer-EFH	4,5-Zimmer-EFH	7,5-Zimmer-EFH	Total EFH	Garagen	Abstellplätze	Räume	Läden/Clubraum	Total Garagen/Räume
BAWO Ost																				
– Lukasstr.	4					14			2											
– Lindenstr.	1								4								4		1	
– Kesselhaldenstr.	3					10					30									5
Birnbäumen																				
– Birnbäumenstr.	15				1	23					24		3	3						0
Bruggwald																				
– Bruggwaldstr.	7	6	3	12	3	12	4	3			43						9			9
Domänen																				
– Domänenstr.	2	8				16		4			28					18		1		19
Fuchsenhalde																				
– Fuchsenstr.	4					18		10								13		1	1	
– Ittisstr.	2			6	6						40									15
Hinterberg																				
– Hinterberg	6			24			12		12		48					22	9	1	1	33
Rappenstein 1																				
– Rappensteinstr.	5				12		15		3		30					20	4	3		27
Rappenstein 2																				
– Rappensteinstr.	9	15	9	27			12		6		69					42	25	1		68
Sömmerli 1																				
– Lilienstr.	10				3		3					3	6				4	1		
– Rosenfeldweg	7				5		9		2		22		4	13		48	3	1		57
Sömmerli 2																				
– Zwyszigstr.	6		4		20		20				44					48	9	4		61
Sömmerli 3																				
– Zwyszigstr.	1	18	1	11		9					39							2		2
Gallus																				
– Gallusstr. 8	1				2			1			3									1
Wittenbach																				
– Bauholzstrasse 3 (Abbr.)	1																			
	84	24	24	27	71	53	99	76	23	23	420	3	10	3	16	211	67	15	4	297

LIEGENSCHAFTEN

	Fläche m ²	Landwert in CHF	Erstel- lungs- kosten in CHF	Schät- zungs- jahr	amtl. Verkehrs- wert in CHF	Gebäude- vers. Summe in CHF
BAWO Ost	6 812	3 108 000	3 648 050	2024	7 520 000	10 846 100
– Lukasstrasse						
– Lindenstrasse						
– Kesselhaldenstrasse						
Birnbäumen	6 795	1 461 000	1 665 000	2016	5 530 000	8 031 000
– Birnbäumenstrasse						
Bruggwald	5 372	1 265 000	1 749 100	19/21/18	5 753 000	9 802 700
– Bruggwaldstrasse						
Domänen	1 588	1 967 000	2 439 400	2019	3 840 000	6 268 500
– Domänenstrasse						
Fuchsenhalde	7 421	2 448 000	2 830 000	2020	9 110 000	12 051 000
– Fuchsenstrasse						
– Iltisstrasse						
Hinterberg	5 494	4 472 000	4 746 000	2022	11 490 000	13 709 400
– Hinterberg						
Rappenstein 1	4 805	4 406 000	5 558 700	2019	6 050 000	11 376 700
– Rappensteinstrasse						
Rappenstein 2	9 007	8 259 000	13 566 360	2019	16 040 000	21 722 800
– Rappensteinstrasse						
Sömmerli 1	4 521	308 000	519 000	2023	4 570 000	7 649 300
– Lilienstrasse						
– Rosenfeldweg						
Sömmerli 1 Neubau	4 420	5 107 000	12 339 000	2022	11 150 000	11 626 200
– Lilienstrasse						
– Rosenfeldweg						
Sömmerli 2	4 656	6 863 000	7 436 740	2020	12 070 000	14 791 100
– Zwyszigstrasse						
Sömmerli 3	2 870	4 451 000	4 879 000	2018	6 320 000	7 703 800
– Zwyszigstrasse						
Gallus	93	1 151 000	2 400 000	2022	1 940 000	1 431 600
– Gallusstrasse 8			*)			
Wittenbach Bauholz	1 541	1 002 000	1 050 000	2024	1 050 000	574 400
– Bauholzstrasse 3			**)			
	65 395	46 268 000	64 826 350		102 433 000	137 584 600

*) Kauf 2021

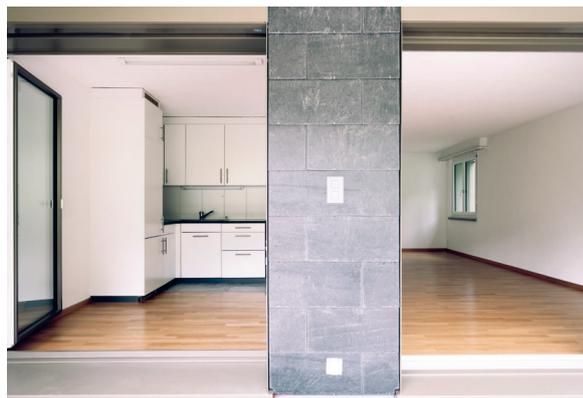
**) Kauf 2024

ÜBERSICHTEN

GRÖSSERE PROJEKTE SEIT 2008

Siedlung	Projekt	Jahr
Sömmerli 3	Ersatz Liftanlage Hochhaus mit 10 Stockwerken	2008
Bruggwald 20	Komplettsanierung MFH mit 6 Wohnungen	2008
Fuchsenhalde	Erneuerung/Vergrösserung Balkone mit Leichtverglasung, 4 MFH mit 40 Wohnungen	2008
Sömmerli 2	Innensanierung 2 MFH mit 44 Wohnungen	2010
Sömmerli 3	Innensanierung MFH mit 39 Wohnungen, Einbau Brandmeldeanlage	2011
Sömmerli 3	Ersatz Ölheizung durch Fernwärmeanschluss und Erneuerung Wasserleitungen	2011
Sömmerli 1	Neubau 4 MFH mit 22 Wohnungen und 48 Tiefgaragenplätzen	2011
BAWO Ost	Sanierung Gebäudehüllen inkl. Fenster, Ersatz und Vergrösserung Balkone, 8 MFH mit 30 Wohnungen	2013
Sömmerli 2	Ersatz Ölheizung durch Fernwärmeanschluss und Installation Solaranlage	2014
Hinterberg	Ersatz Ölheizung durch ein Blockheizkraftwerk BHKW, 3 MFH mit 48 Wohnungen	2015
Birnbäumen	Ersatz Haustüren, Fenster, Briefkastenanlagen und Velounterstände, Neuanstrich Fassade, 15 Reihenhäuser mit 28 Wohnungen	2016
Domänen	Neubau Tiefgarage mit 19 Plätzen	2017
Domänen	Ersatz Fenster, Ersatz und Vergrösserung Balkone, 2 MFH mit 28 Wohnungen	2018
Sömmerli 3	Neuanstrich Fassade, Ersatz Fenster, Vergrösserung Balkone 3,5-Zimmer-Wohnungen, 1 MFH mit 39 Wohnungen	2019
Bruggwald	Neuanstrich Fassade, 2 MFH Bruggwald 20-22	2019
Fuchsenhalde	Sanierung Gebäudehüllen inkl. Fenster, Installation Photovoltaikanlage mit geschätztem Jahresertrag von knapp 100 000 kWh, 4 MFH mit 40 Wohnungen	2018 -2019
Rappenstein	Sanierung Gebäudehüllen inkl. Fenster, Ersatz und Vergrösserung Balkone, teilweise Wohnraumerweiterung, naturnahe Umgebungsgestaltung, Installation Photovoltaikanlage mit geschätztem Jahresertrag von gut 230 000 kWh, 6 MFH mit 99 Wohnungen	2017 -2020

ÜBERSICHTEN



RAPPENSTEIN

Siedlung	Projekt	Jahr
Hinterberg	Ersatz Kunststoff-Fenster, Erneuerung Flachdächer, Neuanstrich und Ausbesserungsarbeiten Fassade, Installation Photovoltaik-Anlagen, Ersatz/ Vergrößerung Balkone, Ersatz aller Küchen, Ersatz der Elektroboiler in den Küchen durch zentrale Warmwasseraufbereitungen in den Kellern	2021
Domänen	Ersatz Ölheizung durch Fernwärmeanschluss, 2 MFH mit 28 Wohnungen	2021
Gallus	Erwerb Liegenschaft Gallusstrasse 8 im Klosterbezirk, 1 MFH mit 3 Wohnungen und Gewerbelokal	2021
Sömmerli 1	Ersatz Ölheizungen durch Fernwärme, Austausch Fenster, 13 Reihen-EFH	2022
Rappenstein	Ausrüstung Tiefgarage mit Ladestationen für Elektrofahrzeuge	2022
Domänen	Ausrüstung Tiefgarage mit Ladestationen für Elektrofahrzeuge	2022
Sömmerli 1	Installation von 3 Photovoltaikanlagen	2023
Sömmerli 2	Vergrößerung Balkone, Ersatz Fenster, Installation Photovoltaikanlagen, 2 MFH mit 44 Wohnungen. Ausrüstung Tiefgarage mit Ladestationen für Elektrofahrzeuge	2023
BAWO Ost	Erneuerung Dächer und Installation Photovoltaik-Anlagen. Ausserbetriebnahme Ölheizungen und Anschluss an das städtische Fernwärmenetz. 4 MFH mit 30 Wohnungen.	2023
Domänen	Ersatz aller Küchen. Neueindeckung Dächer. Installation Photovoltaikanlagen.	2024
BAWO Ost	Erneuerung aller Badezimmer.	2024
Gallus 8	Ersatz Öl- durch Gasheizung. Fassadensanierung. Komplettrenovation 3,5-Zimmer-Wohnung 2. OG	2024
Fuchsenhalde	Ersatz Gas-/Ölheizung durch Fernwärme	2024
Bauholzstrasse 3, Wittenbach	Erwerb Parzelle Nr. 567 mit 1'541 m2 Land.	2024

FRISTEN UND TERMINE

	Frist/Termin	Quelle	Bemerkung
Mietverhältnis			
74 Kündigung seitens Mieter	gemäss Mietvertrag	BAWO/OR	Kündigungsschreiben muss spätestens am letzten Tag vor Beginn der Kündigungsfrist beim Vermieter eintreffen.
Mietzinsanpassung	3 Monate + 20 Tage	OR	
Anfechtungsrecht	30 Tage	OR	nach Erhalt Mietzinsanpassung
Schlussabrechnung Vermietung/Anteilscheine	innert 6 Monaten nach Auszug	BAWO	
	innert 5 Jahren nach Ende der Abrechnungsperiode	OR	
Nebenkosten			
Zählerablesung	30. Juni	BAWO	
Abrechnung	bis 30. September	BAWO	
Rückzahlung/Nachforderung	30 Tage	BAWO	
Darlehenskasse			
Zinsauszahlung	31. Dezember	Reglement	
Steuerauszug	31. Januar	Reglement	
ordentliche Generalversammlung			
Bereitstellung Jahresbericht	20 Tage vor GV-Termin	Statuten	Auflage zur Einsicht am Geschäftsdomizil der BAWO
Einberufung	20 Tage vor GV-Termin	Statuten	durch Vorstand
Durchführung	innerhalb der 1. Hälfte des Kalenderjahres	Statuten	
	spätestens 6 Monate nach Geschäftsabschluss	OR	
Anträge der Mitglieder	bis spätestens Ende Januar	Statuten	schriftlich beim Vorstand
ausserordentliche Generalversammlung			
Einberufung	innert 8 Wochen nach Eingang des Begehrens	Statuten	durch GV, Vorstand oder 10 % der Mitglieder



**BAU- UND WOHNGENOSSENSCHAFT
ST. GALLEN BAWO**

c/o KMU Finanz AG
Im Silberturm, 14. OG
Rorschacherstrasse 150
9000 St. Gallen

T 071 222 29 29
info@bawosg.ch

Mitglied Verband «Wohnbaugenossen-
schaften Schweiz»



www.bawosg.ch