

## PROTOKOLL

FÜNFTE GENERALVERSAMMLUNG DER WOHNBAUGENOSSENSCHAFT REM3

---

DATUM: 08. Mai 2026, 18.00 Uhr

ORT: Begegnungszentrum Neudorf, Rorschacher Strasse 255, 9016 St.Gallen

PRÄSENZ

VORSTAND: Max Altherr (Präsident), Karin Helbling, Christoph Maeder, Susi Rüttimann, Angela Schöb, Hugo Wehrli, Moritz Wyssen

MITGLIEDER: Gemäss Präsenzliste sind 52 Genossenschaftler:innen anwesend.

### 1. Begrüssung

Der Präsident begrüsst die Anwesenden herzlich zur fünften ordentlichen Generalversammlung der Wohnbaugenossenschaft REM3. Er stellt fest, dass die Unterlagen fristgerecht versandt wurden und die Generalversammlung mit 52 präsenten Genossenschaftler:innen beschlussfähig ist. Die Genossenschaft hat mittlerweile, ohne je Werbung gemacht zu haben, bereits deutlich über 100 Mitglieder.

### 2. Wahl der Stimmzähler:in

Als Stimmzähler wird Stefan Schöb gewählt.

### 3. Genehmigung Protokoll GV 2025

Das Protokoll der letzten GV 2025 wurde an die Mitglieder verschickt und auch auf der Website zugänglich gemacht.

Beschluss: Das Protokoll der GV 2025 wird von der Versammlung einstimmig genehmigt.

### 4. Jahresbericht des Präsidenten

#### 4.1 Stand der Planung des Projekts

Der Präsident orientiert die Versammlung über den aktuellen Planungsstand des Projekts. Dabei hebt er hervor, dass auf der Website der Zeitstrahl der Projektplanung zugänglich ist. Für den Zeitraum 2026-2028 sind die Baueingabe, die Auftragsvergabe und der Beginn der Ausführung geplant. Diese Arbeiten können jedoch erst nach der Bewilligung des Sondernutzungsplans (SNP) angegangen werden. Das Verfahren für die Genehmigung des SNP läuft. Diese Planungsverfahren können im Normalfall bis zu 1,5 Jahre dauern. Dies hat einen Einfluss im Sinne einer Verlangsamung auf unseren Zeitplan.

In dieser Zeit kann das Architekturbüro weiter arbeiten. Aus dem Vorprojekt wurde in der Zwischenzeit ein Bauprojekt. Dabei sind folgende Änderungen vorgenommen worden: Die Waschsaloons wurden vom Dachgeschoss in die Gartengeschosse verlegt. Dadurch konnten mehr Wohnungen geschaffen werden, was die Baukosten pro Wohnung und damit auch die Mieten senken wird. Ausserdem wird damit auch die Grundebene belebt.

Der Präsident stellt den Projektablauf des Planungsverfahrens vor und verweist darauf, dass der nächste Schritt im Verfahren SNP Ende Januar (die Überarbeitung) erwartet worden ist, aber vermutlich erst in den nächsten Wochen zur Verfügung stehen wird. Hier kann die Genossenschaft keinen Einfluss nehmen und ist vollständig von der Stadt abhängig. Die Verzögerung hat, wie schon bemerkt, Folgen für den Projektverlauf. Der Vorstand wird versuchen, diese Verzögerungen

---

so klein wie möglich zu halten. Das Ziel Bezug 2029 wird im Moment immer noch aufrechterhalten, aber eine Projektverlängerung um ca. ½ Jahr ist möglich.

## **4.2 Stand der Organisation der Genossenschaft**

Der Präsident orientiert die Versammlung zum Stand der Organisation der Genossenschaft. Er führt dazu aus, dass die Organisation des Projekts und in der Folge auch die Verwaltung der Genossenschaft immer komplexer und anspruchsvoller geworden sind. Deshalb war eine Unterstützung durch eine mit dem gemeinnützigen Wohnungsbau vertraute Firma nötig. Mit der Weber Verwaltungen AG - einer für gemeinnützige Genossenschaften spezialisierte Firma - konnte diese Expertise für REM3 gefunden und gewonnen werden. Das Vorstandsmitglied Hugo Wehrli ist zudem Mitarbeiter bei den Weber Verwaltungen und somit bleiben die Wege kurz und offen und eine solide Führung der Finanzen ist gewährleistet.

Das Reglement zur Vermietung und Vergabe der Wohnungen in der Remishueb 3 konnte vom Vorstand erarbeitet werden. Damit sind die wichtigsten Modalitäten für die Wohnungsvergabe definiert und das Reglement wird in Kürze für die Mitglieder von REM3 zugänglich gemacht werden.

Aus dem Kreis der Genossenschafter:innen hat sich eine IG Wohnformen gebildet, die bereits 13 Mitglieder zählt. Der Vorstand begrüsst dies sehr und wird die IG so gut wie möglich unterstützen. Interessent:innen aus dem Kreis der zukünftigen Bewohner:innen für die Mitarbeit in der IG können sich beim Präsidenten melden. Er wird die nötigen Kontakte vermitteln.

Die Zusammenarbeit mit dem Finanzierungsmarkt von WBG Schweiz wurde im vergangenen Jahr intensiviert und einige wichtige Fragen zur Finanzierung konnten so geklärt werden. Noch ist es aber zu früh, um das Dossier schon via Finanzierungsmarkt auszuschreiben.

Es fand ausserdem auch die technische Vorprüfung des Projekts durch das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) statt: Unser Projekt wurde im Hinblick auf die Finanzierung durch den Fonds de Roulement abgeklärt und das Ergebnis ist sehr erfreulich. Das Projekt ist zweifellos förderungswürdig, was uns Mittel im Umfang von bis ca. CHF 60'000/Wohnung beschaffen kann.

## **5. Finanzen und Entlastung der Verwaltung**

### **5.1 Stand und Ausblick der Finanzierung des Projekts Remishueb 3**

Hugo Wehrli stellt den Finanzbericht der Genossenschaft REM3 vor. Die finanzielle Entwicklung der Genossenschaft ist gemäss dem Finanzplan verlaufen. Wir haben noch keine Erträge. Die Planungskosten sind grösstenteils aktiviert worden. Das bedeutet für die Jahresrechnung, dass sie nicht mehr in der Erfolgsrechnung, sondern als Aktiva in der Bilanz erscheinen. Weiter stellt er die für die Zukunft geplante Entwicklung vor und weist darauf hin, dass wir weiterhin zusätzliches Eigenkapital brauchen (aktueller Stand ca. 1 Mio CHF, d.h. im Moment haben wir noch einen Eigenkapital-Bedarf von zusätzlich ca. 300-400'000 CHF.) Die anwesenden Mitglieder werden von Hugo Wehrli eingeladen, weiterhin Anteilscheine zu zeichnen und / oder Darlehen zu gewähren.

### **5.2 Genehmigung der Jahresrechnung 2025 (inkl. prüferischer Durchsicht)**

Die prüferische Durchsicht von WGB Schweiz hat die Jahresrechnung geprüft und stellt fest, dass die Jahresrechnung in Ordnung ist und der GV zur Annahme empfohlen werden kann.

Beschluss: Die Jahresrechnung 2025, inkl. prüferischer Durchsicht wird von der GV einstimmig genehmigt.

### **5.3 Entlastung des Vorstands für das Geschäftsjahr 2025**

Beschluss: Der Vorstand wird von der GV für das Geschäftsjahr 2025 einstimmig und mit Applaus entlastet.

---

## 6. Wahlen

### 6.1 Erneuerungswahl bisheriger Mitglieder des Vorstands für die Amtsdauer 2026-2028

Die bisherigen Mitglieder des Vorstandes Max Altherr, Christoph Maeder, Susi Rüttimann, Angela Schöb, Hugo Wehrli und Moritz Wyssen kandidieren für eine weitere Amtsdauer.

Beschluss: Alle Kandidatinnen und Kandidaten werden von der GV in globo einstimmig für eine weitere Amtsdauer gewählt.

### 6.2 Ersatzwahl für Karin Helbling (bisher)

Karin Helbling scheidet infolge des Wegzugs aus der Genossenschaft Achslenblick in der Siedlung Remishueb 1 aus dem Vorstand aus. Der Präsident verdankt die Verdienste von Karin Helbling und bedauert, dass sie ihre Fachkenntnisse und ihr Engagement nicht mehr im Vorstand einbringen kann.

#### 6.2.1 Wahl von Florian Brändle (Achslenblick) für die Amtsdauer 2026-2028

Als Ersatz für die ausscheidende Karin Helbling im Vorstand von REM3 schlägt die Genossenschaft Achslenblick Florian Brändle vor.

Beschluss: Die GV wählt Florian Brändle einstimmig und mit Applaus für die Amtsdauer 2026-2028 in den Vorstand der Wohnbaugenossenschaft REM3.

## 7. Anträge

Es liegen keine Anträge gemäss der statutarischen Regeln zur Behandlung vor.

## 8. Varia

Unter diesem Traktandum werden die folgenden Fragen aus der Runde der anwesenden Genosschafter:innen gestellt:

- Frage: Wie hoch werden die Mieten und in welcher Grössenordnung sind Wohnungsanteilscheine zu zeichnen?  
Antwort: Zur Höhe der Mieten finden sich Angaben auf der Website. Bezüglich der Wohnungsanteilscheine belaufen sich die aktuellen Schätzwerte zwischen 30-50k für eine Vier- oder Fünf-Zimmer-Wohnung. Kleinere Wohnungen werden entsprechend tiefer liegen.
  - Frage: Wie hoch werden die Nebenkosten sein?  
Antwort: Die erwarteten Nebenkosten werden vergleichsweise tief sein, da wir über das Jahr gesehen energieautark eigenen Strom produzieren mit Erdsonden-Wärmepumpen und den PV-Anlagen (SNBS-Zertifizierung).
  - Wann müssen die Wohnungsanteilscheine eingezahlt werden?  
Antwort: Innerhalb von 30 Tagen nach dem Mietvertragsabschluss, d.h. ungefähr innerhalb der nächsten zwei Jahre. Falls jemand nicht die gesamte Summe auf diesen Termin hin einzahlen kann, sind individuelle Teilzahlungslösungen im Rahmen der Möglichkeit von REM3 vorgesehen. Ausserdem können Wohnungsanteilscheine auch mit Geldern der 2. Säule finanziert werden.
  - Frage: Wie steht es mit der Altersdurchmischung in der Siedlung?  
Antwort: Die Erfahrung zeigt, dass ältere Menschen länger voraus planen als jüngere. Deshalb ist es aktuell erwartbar und normal, dass wir mehr ältere als jüngere Interessent:innen haben. Sobald aber die Familienwohnungen auf den Markt kommen, wird eine Verjüngung der Bewohner:innenschaft erwartet. Zudem wird auch mit dem Wohnungsvergabe-Reglement auf die
-

Altersdurchmischung Einfluss genommen. Ein echtes Mehrgenerationenwohnen wird auf jeden Fall angestrebt.

- Frage: Hat es viele Interessent:innen aus der Siedlung Remishueb 1 für die Wohnungen in der Siedlung REM3?  
Antwort: Die Präferenzierung der Bewohner:innen aus der Siedlung Remishueb 1 ist eine Vorgabe der Stadt, die so die grossen Familienwohnungen wieder für eine jüngere Bewohner:innen zugänglich machen möchte. Aber gemäss aktuellem Wissen hat es noch nicht viele Interessent:innen aus der Remishueb 1, die umziehen möchten.
- Frage: Wie sehen die Belegungsvorschriften aus?  
Antwort: Die Planungsgrösse lautet Anzahl Zimmer minus Zwei ergibt die angestrebte Belegung pro Wohnung. Es wird aber keine harten Belegungsvorschriften geben, sondern es wird eine sinnvolle Auslastung auch unter Berücksichtigung der gemeinschaftlichen Infrastrukturauslastung (Waschküchen, Veloabstellplätze, Aussenräume usw.) angestrebt.
- Frage: Es hat in den Plänen überall Badewannen. Bleibt das so?  
Antwort: Nein, das sind nur Platzhalter in den Plänen. Begehbare Duschen und Badewannen mit Törchen sind möglich.
- Frage: Gibt es nur die Grundrisse als Entscheidungsgrundlage für die Wohnungswahl?  
Antwort: Auf der Webseite sind auch Modellfotos und Visualisierungen der Wohnungstypen zu finden.
- Frage: Die Gemeinschaftsräume von 200 m<sup>2</sup> sind funktional zu planen. Wann wird das wie und von wem angegangen?  
Antwort: Sobald die Bewohner:innenschaft genauer bekannt ist, wird der Vorstand einen entsprechenden Prozess mit den Beteiligten zusammen anstossen.
- Frage: Sind die Gemeinschaftsräume nur für interne oder auch für externe Nutzungen vorgesehen?  
Antwort: Die Frage muss mit der Bewohner:innenschaft zusammen geklärt werden. Aktuell ist es noch zu früh, hier Aussagen zu machen. Eine Ausrichtung einzelner Gemeinschaftsressourcen auf das ganze Quartier hin ist aber wünschenswert.
- Frage: Gibt es weitere Veranstaltungen für die Genossenschafter:innen im laufenden Jahr?  
Antwort: Eine Exkursion für Mitglieder von REM3 zur Besichtigung einer anderen Genossenschaft oder einer anderen für REM3 bedeutsamen Einrichtung ist in Planung. Entsprechende Informationen werden sobald verfügbar via Mail und Website bekannt gegeben.

Max Altherr, Präsident REM3



Christoph Maeder, Aktuar



St.Gallen, 05. Juni 2026

---