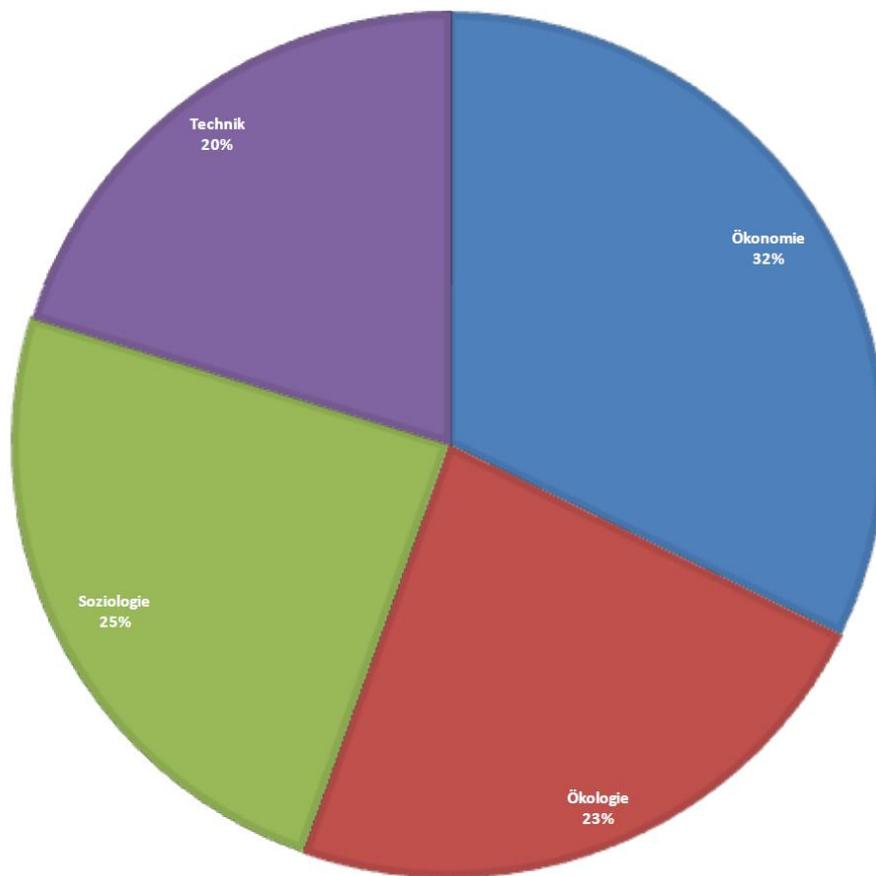


Geschäftsbericht 2023 der NAWOBA Genossenschaft



Grafik aus zweitägigem Genosschafter-Workshop mit KonzeptS. (Dahinter steht ein detaillierter Anforderungskatalog, welcher diverse wichtige Zieldefinitionen behandelt)

Jahresbericht des Präsidenten

Erfreulicher und produktiver Jahresanfang

Planungsvergabe

Anfang März 2023 konnten alle Genossenschafter an zwei Architekten-Präsentationen teilnehmen. An der ersten ordentlichen Generalversammlung vom 16. März 2023, wurde der Planungsauftrag einstimmig an das Architekturbüro KonzeptS vergeben und ein Planungskredit beschlossen.

Workshop

Im April durften alle Genossenschafter an zwei gut vorbereiteten Workshop-Tagen mit unseren Architekten von KonzeptS teilnehmen. Dabei wurden Ziele und Anforderungen für unser Projekt im Detail definiert und in spannenden Diskussionen ausgearbeitet. Aus dem Workshop resultierte ein Anforderungskatalog, welche uns die Rahmenbedingungen für die weitere Planung geben. Die Teilnehmerzahl sowie der Elan der Teilnehmenden waren grossartig.

Planung

Von Mai bis September war die Baukommission in Zusammenarbeit mit KonzeptS vertieft in der Ausarbeitung des Vorprojekts. Neben der Planung konnten mit der Baukommission auch diverse lehrreiche Treffen und Besichtigungen im Bereich Haustechnik und Automation gemacht werden. Bis Ende August konnte ein erfreuliches Vorprojekt mit zwei baugleichen Häusern geplant werden. Für die weiter Entwicklung des Projekts wurden auch diverse Fachplaner für unser Projekt ausgesucht und engagiert.

An der Infoveranstaltung vom 19. September wurde dann das Vorprojekt mit diversen Infos, Plänen und Visualisierungen durch KonzeptS vorgestellt. Teilnehmer waren dabei ein Grossteil der Genossenschaftsmitglieder, zwei Gemeindevertreter, Interessierte sowie bereits vorinformierte Nachbarn.

Für die detaillierte Planung in den Bereichen Energie, Innenausbau und Umgebung wurden drei interne Planungsteams aus Mitgliedern der Genossenschaft zusammengestellt. Ihre Aufgabe war, mit den Architekten zusammen die Themen nach den Zielen der NAWOBA Genossenschaft auszuarbeiten. Es ist sehr erfreulich, dadurch die grosse Einsatzbereitschaft und Freude an unserem zukunftsweisenden Projekt zu spüren.

Dunkle Wolken im letzten Quartal

Über die letzten drei Monate im Jahr 2023 kann ich leider nicht mehr gleich positiv berichten. Anfang November konnte nach langer Terminfindung mit dem neu zusammengestellten Baukollegium der Gemeinde die erste Sitzung bezüglich des Ortsbildes durchgeführt werden. Das Baukollegium besteht aus zwei Gemeinderatsmitgliedern sowie zwei auswärtigen Fachexperten, einem Architekten und einem Bauhistoriker. Leider kam unser Projekt mit den Volumen der beiden Häuser beim Baukollegium schlecht an. Die Häuser seien im Vergleich zu den bestehenden, nahezu 100-jährigen Häusern entlang der Toggenburgerstrasse zu gross, argumentierten sie.

Nach langem hin und her beschloss die Baukommission, das Projekt nochmals zu überarbeiten, da eine Baueingabe des aktuellen Projektes nur eine Verschwendung von Geld und Ressourcen nach sich gezogen hätte. Da das Baukollegium mehr oder weniger direkt über eine mögliche Bewilligung durch den Gemeinderat bestimmt und damit eine grosse Macht besitzt, standen die Aussichten auf eine Baubewilligung schlecht.

Jahresanfang 2024

Es wurden diverse erfolglose Projektanpassungen und Besprechungen mit dem Baukollegium durchgeführt. Es fällt schwer zu akzeptieren, dass in der heutigen Zeit der Ortsbildschutz über nachhaltigem, ökologischem und wirtschaftlichem Bauen stehen soll.

Die Herausforderungen Ortsbildschutz und eine durch den Kanton später vorgesehene Öffnung des Haldenbachs, mit der die überbaubare Fläche auf unserem Grundstück aufgrund der Übergangsbestimmungen kleiner geworden ist, belasten unser Projekt

Die aktuelle Planung sieht lediglich noch die Erstellung von neun Wohnungen vor.

Die 2. Generalversammlung der NAWOBA Genossenschaft wurde aufgrund der schwierigen Umstände möglichst spät, auf den 25. Juni 2024 angesetzt. Dies in der Hoffnung, dass zu diesem Zeitpunkt ein neues Vorprojekt, welches durch das Baukollegium der Gemeinde abgesegnet wurde, vorgestellt werden kann. Nach der Besprechung vom 4. Juni 2024 mit diesem Gremium stehen die Zeichen zum Glück besser.

Meinen Kollegen im Vorstand, allen zusätzlichen Mitgliedern in der Baukommission sowie den Architekten von KonzeptS möchte ich für ihre wertvolle und ausdauernde Mitarbeit herzlich danken. Ein spezieller Dank gilt Hansueli Roth, der sich auch unter sehr unangenehmen Bedingungen, unermüdlich für unser Projekt einsetzt und immer wieder neue Lösungsvorschläge erarbeitet.

Mit grosser Hoffnung blicke ich optimistisch auf die zweite Jahreshälfte 2024.

Severin Ammann, Präsident

Vermietung bestehendes Dreifamilienhaus

Sehr erfreulich ist die Situation, dass in unserem bestehenden Haus alle 3 Wohnungen zurzeit immer noch vermietet sind.

Ende Januar fand dann doch noch ein Wechsel statt, als Mathias Keller, ein langjähriger Mieter auszog im Hinblick, dass unsere Liegenschaft ja langfristig abgebrochen wird. Die Wohnung wurde dann zeitgleich von der Gemeinde für ukrainische Flüchtlinge übernommen.

Was sicher sehr erfreulich ist, dass unsere Mieteinnahmen helfen, einen kleinen Teil der Planungskosten zu decken und am Schluss ein Gewinn resultiert.

Stark ins Gewicht gefallen sind letztes Jahr die immensen Nebenkosten, die vor allem durch die sehr hohen Energiepreise generiert wurden. Allein für den Gas Bezug mussten wir 2023 Fr. 8'582 bezahlen. Mittlerweile hat sich der Gaspreis zum Glück wieder praktisch halbiert, was unsere Mieter sicher sehr schätzen werden.

Die Kosten für den Unterhalt der Liegenschaft waren gering und grössere Reparaturen waren erfreulicherweise nicht angefallen.

Hans Benz, Vorstand

Jahresrechnung 2023

Bilanz

	31.12.2023	31.12.2022
Aktiven		
Umlaufvermögen	68'029.60	76'833.43
Anlagevermögen	1'425'409.15	1'209'498.35
Total Aktiven	1'493'438.75	1'286'331.78
Passiven		
Kurzfristiges Fremdkapital	21'327.30	12'876.60
Eigenkapital		
Genossenschaftsanteile der Mitglieder	1'465'000.00	1'275'000.00
Verlustvortrag aus Vorjahr	-1'544.82	
Gewinn / Verlust (-)	8'656.27	-1'544.82
Total Passiven	1'493'438.75	1'286'331.78

Erfolgsrechnung

	2023	2022
Liegenschaftsertrag	24'290.00	7'950.00
Aufwand Liegenschaft	-4'573.40	-1'710.60
Nettoergebnis Liegenschaft	19'716.60	6'239.40
Vorstand, Mitgliederversammlungen, übriger betriebl. Aufwand	-7'228.85	-5'127.97
Abschreibungen	-2'811.15	
Finanzerfolg / -aufwand (-)	-531.25	-2'656.25
Steuern	-489.08	
Gewinn / Verlust (-)	8'656.27	-1'544.82

Investitionen und Abschreibungen 2023

Objekte	Anlagekosten			Abschreibungen			Buchwerte
	Anlagekosten am 01.01.2023	Investitionen 2023	Anlagekosten am 31.12.2023	Kumul. Abschreib. bis 01.01.2023	Abschreibung 2023	Kumul. Abschreib. bis 31.12.2023	am 31.12.2023
Altbauten	281'115	-	281'115	-	2'811	2'811	278'304
Neubauprojekt	6'834	218'722	225'556	-	-	-	225'556

Anhang zur Jahresrechnung 2023

- Die vorliegende Jahresrechnung der NAWOBA Genossenschaft wurde nach den Vorschriften des Schweizer Rechnungslegungsrechtes (Art. 957 bis 960 OR) erstellt.
- Im Berichtsjahr waren keine Personen angestellt.
- Entschädigung der Organe (Statuten Art. 23 Absatz 5 & 6)
Die Zeit- und Spesenentschädigungen an den Vorstand beliefen sich für 115 Einsatzstunden auf Fr. 1'232.55.
Die Zeit- und Spesenentschädigungen an die Baukommission, der auch die Mitglieder des Vorstandes angehören, beliefen sich für 1240 Einsatzstunden auf Fr. 25'235.70. Davon wurden Fr. 25'000.- im Anlagevermögen aktiviert.