

ZEICHNUNGSSCHEIN GENOSSENSCHAFTSKAPITAL

Der/die Unterzeichnete zeichnet hiermit _____ Anteil(e) zu je CHF 5'000.00 und beteiligt sich an der Genossenschaft Alterswohnungen Eschenbach als Genossenschaftsmitglied.
Der/die Unterzeichnete verpflichtet sich, den Betrag von CHF _____ auf das Bankkonto der Genossenschaft einzuzahlen und bestätigt, die Statuten gelesen zu haben. Für das einbezahlte Kapital gelten die in den Statuten festgehaltenen Bestimmungen.

Vorname _____ Geb.-Datum _____

Name _____

Strasse _____

PLZ / Ort _____

Telefon / Natel _____

E-Mail _____

Einzahlungskonto

IBAN-Nr. CH67 8080 8003 4234 2921 0
Raiffeisenbank am Ricken, 8733 Eschenbach SG
Genossenschaft Alterswohnungen Eschenbach

Zins- und Rückzahlungskonto

Bank- oder Postverbindung:

Name der Bank / Ort _____

IBAN-Nr. _____

Konto lautend auf _____

Ort / Datum _____

Unterschrift _____

Bitte den Zeichnungsschein ausgefüllt und unterzeichnet zurücksenden an:
GAW Eschenbach / Mariahaldenstrasse 9 / 8872 Weesen.

Die Einzahlungsbestätigung erhalten Sie spätestens 20 Tage nach Zahlungseingang.



Genossenschaft Alterswohnungen Eschenbach
Mariahaldenstrasse 9, 8872 Weesen
www.gaw-eschenbach.ch, info@gaw-eschenbach.ch, 079 249 88 58



EINLADUNG

ZUR 3. GENERALVERSAMMLUNG

Mittwoch, 30. April 2025, 19.00 Uhr
Dorftreff, 8733 Eschenbach





TRAKTANDEN

1. Begrüssung
2. Wahl der Stimmzähler/-innen
3. Protokoll der GV vom 6. Mai 2024
4. Jahresbericht 2024 des Präsidenten
5. Mutationen von Genossenschaftsmitgliedern 2024
6. Jahresrechnung 2024
Bericht der Revisionsstelle, Entlastung der Verwaltung
7. Wahl der Revisionsstelle
8. Antrag Baukredit von CHF 18 500 000
9. Mitteilungen, Umfrage

Nach der Genossenschaftsversammlung offerieren wir allen Teilnehmenden einen Apéro. Auch stehen Ihnen bei dieser Gelegenheit alle Mitglieder der Verwaltung für Fragen zur Verfügung.

In der Beilage erhalten Sie eine **Eintrittskarte** und einen **Stimmausweis**. **Wir bitten Sie, diese beiden Formulare an die Versammlung mitzubringen.**

Wir freuen uns auf Ihre Teilnahme.

Genossenschaft Alterswohnungen Eschenbach

Der Präsident
Josef Blöchlinger

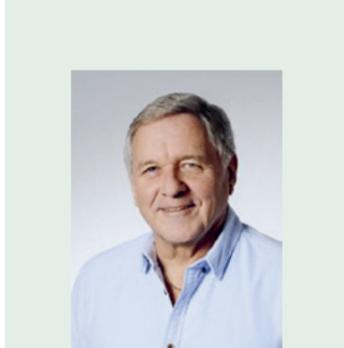
Der Aktuar
Beat Jud

GENOSSENSCHAFTSORGANE

Präsident	Josef Blöchlinger, Eschenbach
Vizepräsident	Hans-Ulrich Rohrbach, St. Gallenkappel
Aktuar	Beat Jud, Eschenbach
Geschäftsführer	Franz Landolt, Näfels
Baukommission	Susanne Suter, Goldingen
Soziales	Christa Meier, Eschenbach
Vertreter des Gemeinderates	Cornel Aerne, St. Gallenkappel

Domizil der Genossenschaft:
Genossenschaft Alterswohnungen Eschenbach
Gütschweg 1, 8733 Eschenbach

Adresse Geschäftsstelle:
GAW Eschenbach, Mariahaldenstrasse 9, 8872 Weesen
Sekretariat: Maria Danieletto



JAHRESBERICHT 2024 DES PRÄSIDENTEN

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschaftler

Allgemeine Lage

Nachdem wir an der letzten Generalversammlung vom 6. Mai 2024 von Ihnen den Zuspruch erhalten hatten, das geplante Projekt in St. Gallenkappel um einen zusätzlichen Baukörper zu erweitern und uns auch der entsprechende Planungskredit dazu erteilt worden war, haben wir unsere Aufgaben, zusammen mit unseren Architekten wieder mit grosser Freude weitergeführt. Mit der Projektanpassung mussten zwangsläufig auch weitere Themen neu aufgearbeitet und angepasst werden.

Mit der Realisierung des dritten Baukörpers schliessen wir die Baulücke entlang der Rickenstrasse definitiv. Allerdings mussten wir mit der Gemeinde eine Lösung finden, wie wir die bestehenden Aussenparkplätze des Pflegezentrums Berg an einem anderen Ort zur Verfügung stellen können. Durch die Erweiterung der Tiefgarage werden die Parkplätze nun vollständig ersetzt. Natürlich war auch die Baukommission mit den Architekten und den Fachplanern gefordert, das erweiterte Projekt den neuen Anforderungen anzupassen. Dazu trafen sich die Akteure zu etlichen Besprechungen und gemeinsamen Sitzungen. Das Jahr 2024 nutzten wir also mehrheitlich für die erweiterte Planung, für die notwendigen Gespräche und Verhandlungen mit Architekten und Fachplanern und der Politischen Gemeinde Eschenbach. Schliesslich ging es ja darum, einen Baurechtsvertrag für die nächsten rund hundert Jahre auszuarbeiten. Ebenso erarbeiteten wir eine Vereinbarung über die Nutzung von Synergien und mögliche Zusammenarbeiten mit dem Pflegezentrum Berg. Letztendlich

führten wir auch Gespräche mit den Fachstellen im Zusammenhang mit der Erschliessung der Bauwilergass und über die Absichten des kantonalen Projekts Rickenstrasse. Alle Vorarbeiten und Vorbereitungen konnten soweit als möglich aufgearbeitet werden, dass anfangs Jahr 2025 nichts mehr im Wege stand, die Verträge und Vereinbarungen mit den involvierten Partnern zu unterzeichnen.

Das Bedürfnis nach Alterswohnungen ist nach wie vor sehr gross. Die Nachfrage ist auch ein Abbild der demographischen Entwicklung unserer Bevölkerung, die immer älter wird. Politik und Gesellschaft sind gefordert, diese anforderungsvollen Aufgaben und Verpflichtungen, wo möglich, alleine oder gemeinsam zu lösen. Wir sind gerne bereit, auch zusammen mit Ihnen, unseren Beitrag zu leisten.

Verzinsung Anteilscheine

An der letzten Versammlung musste ich Ihnen mitteilen, dass wir Ihren Kapitalanteil gemäss unseren gültigen Statuten und den Vorgaben gemeinnütziger Wohnbauträgern nicht mit einer Zinszahlung hätten entschädigen dürfen. Unsere weiteren Abklärungen im Jahr 2024 bestätigten, dass eine Vergütung nur dann erfolgen kann, wenn auch Einnahmen generiert werden können. Im Moment sind wir also alle Genossenschaftsmitglieder, die ihr Geld für die Realisierung dieses Vorhabens vorerst als Investoren unentgeltlich zur Verfügung stellen und erst dann profitieren können, wenn auch entsprechende Erträge aus Mieteinnahmen generiert werden können. Ich entschuldige mich für dieses Versehen. Der Projektverlauf stimmt uns jedoch sehr

zuversichtlich, dass wir künftige Zinszahlungen auf Ihr einbezahltes Kapital schaffen werden. Wir zählen derzeit auf Ihre Kulanz und Ihre Partnerschaft.

Danke

Sehr geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschaftler. Wir sind auf einem guten, gemeinsamen Weg und haben auch schon eine beachtliche Strecke an Vorarbeiten für unser Projekt hinter uns gebracht. Ich möchte mich im Namen meiner Verwaltungsmitglieder für das uns geschenkte Vertrauen und Mitwirken herzlich bedanken. Mit Ihnen ist es uns möglich, den Bau von be-

zahlbarem Wohnraum für unsere ältere Generation zu realisieren und einen Teil der Alterspolitik zu übernehmen. Wir freuen uns, wenn Sie uns weiterhin unterstützen und auf unserem Weg begleiten. Ein herzlicher Dank geht auch an meine Kolleginnen und Kollegen in der Verwaltung und im Sekretariat. Den Architekten danke ich für die wertvolle Arbeit und das engagierte Miteinander. Gemeinsam sind wir überzeugt, dass wir am Ende ein attraktives Projekt realisieren können und laden Sie herzlich ein, uns bis zum Ziel zu begleiten.

Josef Blöchlinger
Präsident GAW Eschenbach

«Vorplatz Tiefgarage»



TRAKTANDUM 5: MUTATIONEN VON GENOSSENSCHAFTSMITGLIEDERN 2024

DATUM	ANZAHL	TEXT	BETRAG KAPITAL
01.01.2024	127	Bestand Mitglieder und Kapital	CHF 1 135 000
	3	Austritte im Jahr 2024	CHF - 35 000
	16	Eintritte im Jahr 2024	CHF 140 000
31.12.2024	140	Bestand Mitglieder und Kapital	CHF 1 240 000

Mit Freude dürfen wir festhalten, dass wir bereits 140 Genossenschaftsmitglieder in unseren Reihen wissen. Wir sind sehr zuversichtlich, dass wir mit dem Fortschritt des Projekts noch weitere Interessierte dafür gewinnen können. Entsprechende Werbung dafür werden wir laufend machen. Wir danken Ihnen, wenn auch Sie uns dabei unterstützen.

«Korridor mit Begegnungsraum»



TRAKTANDUM 6: JAHRESRECHNUNG 2024 BERICHT DER REVISIONSSTELLE, ENTLASTUNG DER VERWALTUNG

BILANZ

	31.12.2024 CHF	31.12.2023 CHF	Veränderung CHF
Aktiven			
Flüssige Mittel	672'552	1'008'760	-336'208
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (Mieter:innen)	129	689	-560
Übrige kurzfristige Forderungen (Dritte)	2'482	0	2'482
Vorräte	0	0	0
Aktive Rechnungsabgrenzung	1'350	10'555	-9'205
Total Umlaufvermögen	676'512	1'020'003	-343'491
Finanzanlagen	1'000	1'000	0
Mobilien	0	0	0
Gebäude	0	0	0
Wertberichtigung Gebäude	0	0	0
Projekt St. Gallenkappel	493'338	69'073	424'265
Total Anlagevermögen	494'338	70'073	424'265
Total Aktiven	1'170'850	1'090'077	80'774
Passiven			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen/Leistungen (Mieter:innen)	284	4'308	-4'025
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	0	0	0
Passive Rechnungsabgrenzung	19'682	500	19'182
Total kurzfristiges Fremdkapital	19'966	4'808	15'158
Hypotheken	0	0	0
Rückstellungen	0	0	0
Erneuerungsfonds	0	0	0
Total langfristiges Fremdkapital	0	0	0
Total Fremdkapital	19'966	4'808	15'158
Anteilscheine	1'240'000	1'135'000	105'000
Verlustvortrag	-58'891	0	-58'891
Jahresgewinn	-30'225	-49'731	19'507
Total Eigenkapital	1'150'884	1'085'269	65'616
Total Passiven	1'170'850	1'090'077	80'774

ERFOLGSRECHNUNG

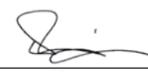
	2024 CHF	2023 CHF	Veränderung CHF
Mietzinseinnahmen Wohnungen	0	0	0
Mietzinseinnahmen Garagen/Parkplätze	0	0	0
Leerstände	0	0	0
Diverser Ertrag	0	0	0
Total Mietertrag	0	0	0
Unterhalt und Reparaturen Gebäude	0	0	0
Unterhalt und Reparaturen Umgebung	0	0	0
Einlagen Erneuerungsfonds	0	0	0
Abgaben und Gebühren	0	0	0
Gebäudeversicherungen	0	0	0
Total direkter Aufwand	0	0	0
Bruttogewinn	0	0	0
Entschädigungen Unterhalt Gebäude	0	0	0
Entschädigungen Unterhalt Umgebung	0	0	0
Verwaltungsentschädigungen	-6'725	-7'403	678
Sozialleistungen	-713	-688	-25
Total Personalaufwand	-7'438	-8'091	653
Übriger Betriebsaufwand	-28'019	-43'035	15'017
Total Verwaltungsaufwand	-28'019	-43'035	15'017
Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen	-35'457	-51'126	15'670
Abschreibungen / Heimfallkonto	0	0	0
Finanzertrag	5'696	1'395	4'301
Finanzaufwand	0	0	0
Baurechtszins	0	0	0
Ergebnis vor a.o. Erfolg und Steuern	-29'760	-49'731	19'971
Ausserordentlicher, einmaliger, periodenfremder Erfolg	0	0	0
Direkte Steuern	-464	0	-464
Jahresergebnis	-30'225	-49'731	19'507

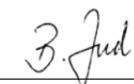
ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG (OR 959c)

	2024 CHF	2023 CHF
Firma / Name	Genossenschaft Alterswohnungen Eschenbach CHE-480.813.503	
Rechtsform	Genossenschaft	
Sitz	Gütschweg 1, 8733 Eschenbach SG	
Art der Buchführung	gemäss OR Art. 957 ff.	
Wesentliche Beteiligungen	keine	keine
Gebäudeversicherungswerte		
Liegenschaft 1	0	0
Total Gebäudeversicherungswert	<u>0</u>	<u>0</u>
Bürgerschaft / Belastung von Aktiven zur Sicherung von Verpflichtungen Dritter	keine	keine
Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen	keine	keine
Angaben zu den langfristigen, verzinslichen Verbindlichkeiten		
Mieterdarlehen	keine	keine
Hypotheken/Darlehen/Anleihen:	keine	keine
Eventualverbindlichkeiten	keine	keine
Erläuterung zu ausserordentlichen, oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung	keine	keine
Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	keine	keine
Anzahl Vollzeitstellen (im Jahresdurchschnitt)	< 1	< 1
Wohnungsbestand nach Zimmerzahl	Projektierung	Projektierung
2 und 2 1/2 Zimmer-Wohnungen	23	21
3 und 3 1/2 Zimmer-Wohnungen	17	18
Total Anzahl Wohnungen	<u>40</u>	<u>39</u>
Gewerberäume, Lokale, Kindergarten etc.	0	0
Aussenparkplätze	3	0
Tiefgaragenplätze	<u>44</u>	<u>44</u>
Genossenschaftskapital	2'316	657
Der Vorstand hat- entgegen den Bestimmungen in Art. 16 der Statuten- beschlossen, zurückgeforderte Anteile zum Nominalwert ausbezahlen, obwohl der Restwert aufgrund der Jahresrechnung tiefer war. Dadurch hat sich der Verlustvortrag nicht und der Wert der übrigen Anteilsscheine um den aufgeführten Betrag verringert		
Verwendung des Bilanzgewinns / -verlustes		
Gewinnvortrag (+) / Verlustvortrag (-)	-58'891	0
Jahresverlust	-30'225	-49'731
Der verfügbare Bilanzgewinn (+) / Bilanzverlust (-) beträgt	<u>-89'116</u>	<u>-49'731</u>
Der Vorstand beantragt der Generalversammlung folgende Verlustverwendung:		
Zuweisung an die allgemeine gesetzliche Gewinnreserven	0	0
Zuweisung an die freiwilligen Gewinnreserven	0	0
Verzinsung der Genossenschaftsanteile	0	-9'160
Vortrag auf neue Rechnung	-89'116	-58'891
Total verfügbarer Bilanzverlust	<u>-89'116</u>	<u>-58'891</u>

Eschenbach, 3. April 2025

Ort / Datum


Josef Blöchlinger
Präsident


Beat Jud
Aktuar

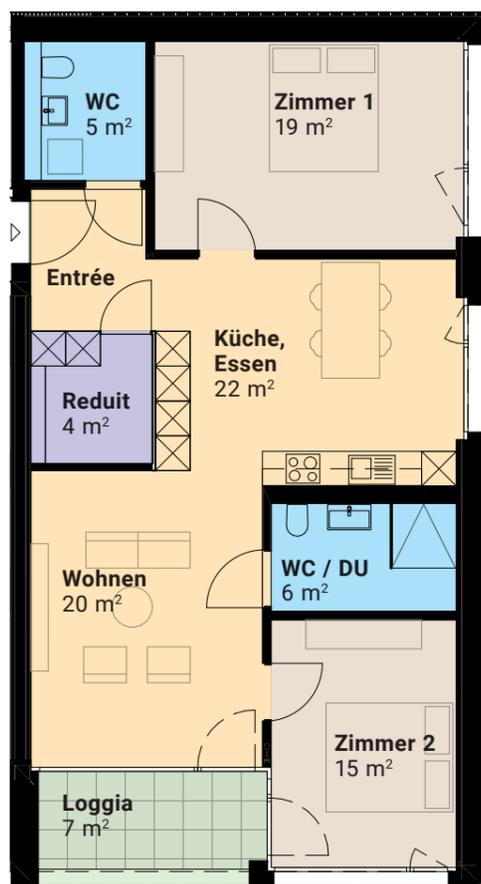
TRAKTANDUM 7:

WAHL DER REVISIONSSTELLE

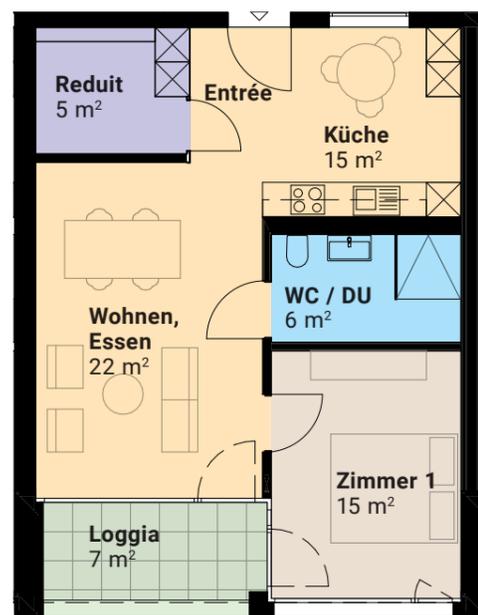
Gemäss Artikel 32 unserer Statuten ist alle zwei Jahre durch die Generalversammlung eine Revisionsstelle zu wählen. Derzeit wird unsere Genossenschaft und die Jahresrechnung von der Wohn-

baugenossenschaft Schweiz revidiert. Wir sind mit der Unterstützung und Betreuung sehr zufrieden und möchten die Zusammenarbeit um weitere zwei Jahre verlängern.

Die Verwaltung beantragt, als Revisionsstelle die Wohnbaugenossenschaft Schweiz für die Jahre 2025/2026 zu verpflichten.



**GRUNDRISS
3.5-ZIMMER-WOHNUNG**



**GRUNDRISS
2.5-ZIMMER-WOHNUNG**



«Innenhof»

FOKUS

3 moderne Baukörper
an idealer Lage

40 altersgerechte und
rollstuhlgängige Wohnungen
(23 × 2.5-Zimmer-Wohnungen und
17 × 3.5-Zimmer-Wohnungen)

Helle, nach Süden ausgerichtete
Räume mit wunderschöner
Aussicht

Wohnraum mit Küchennische,
Schlafzimmer, Bad, Reduit,
Loggia

1 × Waschraum pro Stockwerk
(Anschlussmöglichkeiten in den
3.5-Zimmer-Wohnungen)

1 × Gästezimmer

1 × Begegnungsraum mit
Aussensitzplatz zur Pflege
der Gemeinschaft

44 Tiefgaragenplätze
(23 Parkplätze fürs Pflegezentrum
Berg und 21 Parkplätze für
Mietwohnungen plus 3 Aussen-
parkplätze, davon 1 Parkplatz für
Beeinträchtigte. Weiter sind alle
Häuser mit einem Lift erschlossen.)

Veloraum mit ca. 60 Plätzen
plus 20 gedeckte Veloabstell-
plätze

Lärmgeschützter Innenhof
zum Spazieren und Verweilen

TRAKTANDUM 8:

ANTRAG BAUKREDIT ALTERSWOHNUNGEN BERG VON CHF 18 500 000

ALTERSWOHNUNGEN BERG ST. GALLENKAPPEL MIT 40 WOHNUNGEN, GÄSTEZIMMER, GEMEINSCHAFTSRAUM, 44 TIEFGARAGENPLÄTZEN UND ATTRAKTIVER UMGEBUNG

Planungskredit

An der ersten GV vom 6. Juli 2023 haben die Genossenschaftsmitglieder einem Planungskredit von CHF 300 000 zugestimmt. An der letzten GV vom 6. Mai 2024 wurde der Kredit wegen des zusätzlichen 3. Wohnkörpers auf CHF 500 000 erhöht.

Vorarbeiten

Die Architekten Christian Rüegg und Jan Gerlings, zusammen mit diversen Fachplanern (Bauleiter, Ingenieure, HLKS-Planer, Elektro- und Umgebungsplaner wie auch der Geologe und weitere Spezialisten) haben ihre Arbeit zügig aufgenommen und primär die Baugesuchunterlagen wie auch den Kostenvoranschlag erarbeitet. Dabei zeigte sich, dass die damalige Grobkostenschätzung mit CHF 15.5 Mio. zu optimistisch war und das Projekt rund 20% teurer zu stehen kommt. Gründe dazu

sind die Erschliessungskosten des Grundstücks, die erhöhten Anforderungen betreffend den Strassenlärm, die Auflagen bezüglich Minergie und der beeinträchtigten gerechten Bauweise nach LEA Vorgaben. Ebenso ist eine allgemeine Bauteuerung von rund 10% zu verzeichnen.

Vorprüfungen

Die umfangreichen Unterlagen wurden dem Bundesamt für Wohnungswesen, der Wohnbaugenos-

senschaft Schweiz (wbg CH) wie auch an LEA (Beeinträchtigtenorganisation) zur Vorprüfung eingereicht und als gut befunden. Mit dem neu vorliegenden Kostendach von CHF 18.5 Mio. entsprechen wir den Anforderungen des Bundesamts für Wohnungswesen wie auch dem gemeinnützigen Wohnungsbau. Das Erreichen des Minergie-Zertifikats wird angestrebt.

Heute sieht der Kostenvoranschlag wie folgt aus:

BKP*	Bezeichnung	Betrag in CHF	Prozent %
0	Grundstück	157 000	0.8
1	Vorbereitungsarbeiten	37 000	0.2
2	Gebäude	17 212 000	93.0
4	Umgebung	425 000	2.3
5	Baunebenkosten, Finanzen	669 000	3.7
9	Ausstattung	0	0
	Total	18 500 000	100

Kostengenauigkeit +/- 10%
*BKP= Baukostenplan

Anspruchsvolle Aufgabe

Unser Bauprojekt korrespondiert mit dem Strassenbauprojekt Bauwilergass. Im Vorfeld konnten wir alle Anwohner über unser Vorhaben informieren und in unseren Planungsprozess einbeziehen. Anfangs Jahr haben wir unser Baugesuch eingereicht, nachdem es auch im Herbst einer Vorprüfung standgehalten hat. Von Seiten der Gemeinde spricht nichts gegen unser Projekt. Während der Auflagefrist ist leider eine Einsprache eingegangen. Zusammen mit der Gemeinde Eschenbach sind wir in entsprechenden Abklärungen für das weitere Vorgehen.

Finanzierung

Die Finanzierung ist für eine neu gegründete Genossenschaft nicht einfach, sondern sehr anspruchsvoll. Von Seiten der Banken wird eine Eigenfinanzierung von 20–25% verlangt. Auf dem Kapitalmarkt gibt es noch andere Anbieter, die an der Finanzierung von gemeinnützigen Baugenossenschaften Interesse zeigen. Die bis jetzt investierten CHF 500 000 für den Planungskredit sind in den untenstehenden Gesamtkosten integriert! Die Zusammenstellung zeigt die Finanzierung in der Bau- und Betriebsphase (siehe Tabelle rechts ►).

Nach der Bauvollendung ist zu erwarten, dass das Anteilscheinkapital nochmals zunehmen wird durch weitere neue Genossenschaftsmitglieder und durch die Aufstockung von bestehenden Anteilen der bisherigen Mitglieder. Wir danken allen für das uns geschenkte Vertrauen und sind überzeugt, dass wir gemeinsam einen schönen Beitrag zur Altersarbeit und für ein Leben im Alter leisten.

Franz Landolt, Baupräsident



«Wohnbereich mit Loggia»

Bauphase ca. 2026 und 2027	CHF	Betriebsphase ab 2027, für 25 Jahre	CHF
Anteilscheine, EK*	1 500 000	Anteilscheine, EK*	2 500 000
Fonds de Roulment EK*	2 000 000	Fonds de Roulment EK*	2 000 000
Solidaritätsfonds wbg CH EK*	500 000	Solidaritätsfonds wbg CH EK*	500 000
EGW*	0	EGW*	3 000 000
Geldinstitut als Fremdkapital	14 500 000	Geldinstitut als Fremdkapital	10 500 000
Total	18 500 000	Total	18 500 000

*EK= Eigenkapital
*EGW= Emissionszentrale gemeinnütziger Wohnungsbau

Antrag an die Generalversammlung:

1. Die Verwaltung beantragt, dem Baukredit von CHF 18 500 000 für die Umsetzung des Projektes Alterswohnungen Berg in St. Gallenkappel zuzustimmen.
2. Die Verwaltung wird mit dem Vollzug beauftragt.

