



# Stiftung Schwarzer Adler; Entschuldung

## 1. Vorgeschichte

Die Liegenschaft "Schwarzer Adler" am Kirchplatz war 1979 von der Politischen Gemeinde Gossau gekauft worden. Damit sollte sichergestellt werden, dass das um 1750 erstellte Haus mit wichtiger Stellung im Ortsbild als historisch wertvolles Gebäude erhalten bleibt. Von der ursprünglichen Idee, im Gebäude ein Ortsmuseum einzurichten, wich dann die Planungskommission ab. Nach damaliger Auffassung schien es wichtig, dass das Gebäude mit Leben gefüllt wird und die Räume im 1. und 2. Obergeschoss öffentlich zugänglich sind.

Am 22. September 1987 stimmte die Bürgerversammlung der Beteiligung der Politischen Gemeinde an der geplanten Stiftung „Schwarzer Adler“ zu. In der Folge wurde am 12. November 1987 die Stiftung gegründet und als Stiftungszweck die Renovation, Erhaltung und Verwaltung der Liegenschaft wie auch die Unterstützung und Aufsicht über die kulturellen Aktivitäten im „Schwarzen Adler“ festgeschrieben. Stifter waren die Politische Gemeinde, die ein Kapital von 1'000'000 Franken und darüber hinaus die Liegenschaft Schwarzer Adler zum Wert von 450'000 Franken in die Stiftung eingebracht hat. Als Mitstifterin aufgetreten ist die Ortsgemeinde Gossau mit einem Betrag von 30'000 Franken. Der Stiftungsrat besteht aus neun Mitgliedern; hiervon werden fünf vom Gemeinderat (heute: Stadtrat) und ein Mitglied vom Ortsverwaltungsrat bestimmt. Diese zusammen wählen die drei restlichen Mitglieder, welche nicht Vertreter einer öffentlichen Korporation sein dürfen.

Die Rechtsform der Stiftung war damals vorwiegend deshalb gewählt worden, weil es nicht als Aufgabe der Gemeinde gesehen wurde, ein Haus mit Gewerberäumen, Restaurant und Wohnungen zu betreiben. Zudem wurde davon ausgegangen, dass eine Stiftung finanzielle Mittel erschliessen könne, welcher der öffentlichen Hand nicht oder nur beschränkt zufließen könnten.

Im Antrag auf Errichten der Stiftung an die Bürgerversammlung war für die Renovation und das Einrichten der Liegenschaft ein Kostenvoranschlag von 2.6 Mio. Franken unterbreitet worden. Die Bauabrechnung totalisierte Kosten von rund 4.28 Mio. Franken (ohne Wert der Liegenschaft). Im Juni 1991 wurde folgende provisorische Finanzierung festgehalten:

	Vorlage 1987	Tatsächlich
Stiftungskapital Politische Gemeinde	1'000'000	1'300'000
Stiftungskapital Ortsbürgergemeinde	30'000	42'000
Beiträge Dritter	230'000	296'503
Hypothekarkredite	1'300'000	2'100'000
<b>Finanzierung gesichert</b>	<b>2'560'000</b>	<b>3'738'503</b>
Baukosten	2'600'000	4'282'133
Finanzierungslücke	40'000	543'630

Bei den ursprünglich veranschlagten Baukosten für die Renovation der Liegenschaft „Schwarzer Adler“ aus dem Jahre 1985 handelte es sich um eine Schätzung. Die massive Kostenüberschreitung führte dazu, dass der bilanzierte Wert der Liegenschaft „Schwarzer Adler“ durch die erzielbaren Mieteinnahmen nie gestützt wurde. Die Kontrollstelle führt bereits im Kontrollbericht für 1991 aus, dass die Fortführung der Stiftung angesichts der angespannten Liquiditätsslage ernsthaft gefährdet sei. Sollte es nicht gelingen, den Liquiditätssengpass durch entsprechende Mittelbeschaffung zu überbrücken, sei die Aufrechterhaltung der Stiftung in naher Zukunft verunmöglicht, und es müsste der Konkurs angemeldet werden. Im Hinblick auf die ungenügende Ertragslage der Stiftung und die nachhaltige Sicherstellung des künftigen finanziellen Gleichgewichtes sei die Beschaffung von zinsfreiem Kapital anzustreben.

In der Folge hat der Stiftungsrat mit einem sehr grossen ehrenamtlichen Zeitaufwand sämtlicher Mitglieder verschiedene Aktivitäten durchgeführt. Die Aktivitäten im Türmli-Club, das riesige Bahnhofsfest und zusätzliche Spenden ergaben über 150'000 Franken. Überdies konnte eine weitere Zahlung von 150'000 Franken aus dem Kantonalen Lotteriefonds erwirkt werden. Die Fremdverschuldung konnte von 2.74 Mio. Franken per Ende 1991 auf 2.16 Mio. Franken per Ende 2002 abgebaut und die Liegenschaft im gleichen Zeitraum um rund 400'000 Franken abgeschrieben werden.

Seit der Stiftungserrichtung hatte die Politische Gemeinde folgende die Stiftung betreffende Finanzbeschlüsse gefasst:

- Am 6. April 1993 hatte die Bürgerversammlung einen weiteren Gemeindebeitrag von 300'000 Franken zur Erhöhung des Stiftungskapitals gutgeheissen.
- Am 18. März 1998 gewährte die Politische Gemeinde der Stiftung Schwarzer Adler ein zinsloses Darlehen von CHF 75'000, rückzahlbar bis 31. Dezember 1998. Die Rückzahlungsfrist wurde später verlängert. Es wurde Ende 2001 (Stand CHF 35'582.20) mit der Benützungsschädigung 2001 verrechnet und abbezahlt.
- 1999 löste die Stadt Gossau das durch Grundpfand gesicherte Darlehen der Gossauer Banken über 1.3 Mio. Franken ab.
- Am 18. Januar 2001 bestätigte der Stadtrat einen früheren Beschluss des Gemeinderates und sicherte der Stiftung für die Jahre 2001 bis 2005 einen jährlichen Beitrag an Unterhaltsarbeiten von maximal CHF 25'000 zu. Dieser Beitrag wurde in den ersten beiden Jahren vollumfänglich bezogen.

## 2. Ausgangslage

Die Stiftung "Schwarzer Adler" ist seit Abschluss der Renovationsarbeiten im Jahre 1991 stark verschuldet. Die Einnahmen aus den Vermietungen (Erdgeschoss, 2. und 3. Obergeschoss) und der Verpachtung des Restaurants reichen aus, um den Betrieb der Liegenschaft zu finanzieren. Für grössere Unterhaltsarbeiten und eine angemessene Abschreibung der Liegenschaft fehlen die Mittel. Der Wertberichtigungsbedarf liegt gemäss Einschätzung der Revisal Revisionen AG Gossau bei rund 1,5 Mio. Franken. Ende 2002 fand sich die Stiftung in folgender finanzieller Situation:

### Bilanz per 31.12.2002

<b>Aktiven</b>	<b>CHF</b>	<b>Passiven</b>	<b>CHF</b>
Verrechnungssteuer	13.90	Liegenschaftskonto	7'181.70
Darlehen Pächter	9'822.25	Passive Rechnungsabgrenzung	50'476.85
Aktive Rechnungsabgrenzung	26'720.00	<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>57'658.55</b>
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>36'556.15</b>	Darlehen Stadt Gossau	1'300'000.00
Mobilien	1.00	(grundpfandgesichert)	
Liegenschaft	3'675'000.00	Hypothek Swiss Regio Bank	760'000.00
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>3'675'001.00</b>	Betriebsdarlehen Swiss Regio Bank	20'000.00
		Privatdarlehen	5'000.00
		Passivdarlehen Mieterin	16'000.00
		<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>	<b>2'101'000.00</b>
		Stiftungsvermögen	1'552'898.60
		<b>Eigenkapital</b>	<b>1'552'898.60</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>3'711'557.15</b>	<b>Total Passiven</b>	<b>3'711'557.15</b>

Die Liegenschaft „Schwarzer Adler“ besteht aus den Grundstücken Nr. 176, St. Gallerstrasse 26 (Restaurant) mit 359 m2 Fläche sowie Nr. 175, Sonnenweg (Parkplatz) mit 265 m2 Fläche. Die Verkehrswertschätzungen vom 29. Oktober 2002 liegen bei 1'710'000 Franken für das Restaurant-Grundstück und bei 80'000 Franken für den Parkplatz. Der Stadtrat schätzt den Ertragswert beider Grundstücke auf 1'500'000 Franken. Ein architektonisches Gutachten aus dem Jahre 2000 schätzt den Renovationsbedarf für das Gebäude wie folgt ein:

- kurzfristig (0 – 5 Jahre): 128'000 Franken;
- mittelfristig (5 – 10 Jahre): 270'000 Franken;
- langfristig (10 – 15 Jahre): 633'000 Franken.

Dieser Aufwand von durchschnittlich jährlich 70'000 Franken kann von der Stiftung nicht finanziert werden. Der Stadtrat hat daher bereits früher beschlossen, in den Jahren 2001 bis 2005 Beträge von jährlich maximal 25'000 Franken an die Unterhaltsarbeiten zu leisten.

### Erfolgsrechnung 2002

<b>Aufwand</b>	<b>CHF</b>	<b>Ertrag</b>	<b>CHF</b>
Zinsen Bank	39'682.15	Mieten Wohnungen/Laden	58'260.00
Zinsen Stadt Gossau	56'202.60	Benützungsentuschädigung Stadt	39'537.95
Unterhalt/Reparaturen	12'141.90	Miete Restaurant	68'940.00
Abschreibung Liegenschaft	10'000.00	Beiträge und Spenden	1'380.00
Abschreibung Mobilien	24'000.00	Nebenkosten	14'380.00
Heizung/Strom/Wasser	27'596.75		
Versicherung/Steuern	4'822.85		
Gebühren/Abgaben	1'823.55		
Allgemeine Betriebskosten	3'412.10		
Jahresgewinn	2'816.05		
<b>Total</b>	<b>182'497.95</b>	<b>Total</b>	<b>182'497.95</b>

Der „Schwarze Adler“ ist zur Zeit voll vermietet, die Ertrags-Seite stimmt. Die Stadt leistet jährlich eine Entschädigung von 38'500 Franken (indexiert ab Juni 98) für die Räume im 2. Obergeschoss (Trauzimmer und Sitzungszimmer) und das Türmli. Mit dieser Entschädigung ist auch die kostenlose Nutzungsmöglichkeit der Räume im 2. OG durch die Gossauer Vereine abgegolten.

Auf Grund der hohen Überschuldung ist es dem Stiftungsrat aber nicht möglich, die Stiftung in eine langfristig tragfähige Lösung zu überführen. Das kantonale Amt für berufliche Vorsorge und Stiftungsaufsicht hat den Stiftungsrat am 29. Mai 2001 aufgefordert, einen Sanierungsplan zu erstellen. In der Folge ist der Stiftungsrat – im Einvernehmen und in Absprache mit diesem Amt – mit den Behörden in Kontakt und sucht Lösungen.

### 3. Zielsetzung des Stadtrates

Der "Schwarze Adler" ist ein städtebaulich bedeutendes Objekt im Zentrum von Gossau. Die Liegenschaft hat – insbesondere mit dem China-Restaurant – auch einen beachtlichen Stellenwert im Gastronomieangebot der Stadt Gossau gefunden. Das Schicksal des Gebäudes und seiner Nutzungen kann den Stadtrat nicht unberührt lassen. Deshalb ist der Rat in Wahrnehmung öffentlicher Interessen bereit, Hand zu bieten für die Schaffung einer langfristig tragfähigen finanziellen Basis. In Zukunft soll die Liegenschaft „Schwarzer Adler“ betriebswirtschaftlich eigenständig betrieben werden können. Der bisherige Stiftungszweck soll nach Möglichkeit beibehalten werden können. Deshalb soll die derzeitige Überschuldung beseitigt werden.

### 4. Lösungsmöglichkeiten

Der Stadtrat hat verschiedene Lösungsansätze geprüft. Diese sollen nachfolgend dargestellt werden.

#### 4.1 Variante 1: Bilanzrechtliche Sanierung der Stiftung im engeren Sinne

Die Stadt erklärt sich zu einem Forderungsverzicht gegenüber der Stiftung bereit; das grundpfandgesicherte Darlehen reduziert sich um 1 Mio. Franken; dieser Betrag wird zu Lasten der Laufenden Rechnung der Stadt abgeschrieben. Zudem verringert sich der Bestand der Darlehensforderung um 1'000'000 Franken. In den Folgejahren entfallen bei der Stadt die Zinserträge auf dem abgeschriebenem Darlehensbetrag. Für die diesbezüglichen Entscheide ist das Stadtparlament abschliessend zuständig.

Um dem Verkehrswert der Liegenschaft angemessen Rechnung zu tragen, wird darüber hinaus der Liegenschaftswert zulasten des Stiftungskapitals um 900'000 Franken Wert berichtigt.

Auf die finanzielle Situation der Stiftung hätte diese Variante folgende Auswirkungen:

### Planerfolgsrechnung

Aufwand	CHF in 1000	Ertrag	CHF in 1000
Zinsen (auf 1'100)	56	Mieten	167
Unterhalt/Reparaturen (12 + 40)	52	Nebenkosten	15
Abschreibung	34		
Betriebskosten	37		
Gewinn	3		
<b>Total</b>	<b>182</b>	<b>Total</b>	<b>182</b>

### Planbilanz

Aktiven	CHF in 1000	Passiven	CHF in 1000
Umlaufvermögen	35	Fremdkapital kurzfristig	58
Liegenschaft	3'675	Hypotheken/Darlehen	2'100
./. Abschreibung	1'000	./. Abschreibung	1'000
./. Wertberichtigung	900	Fremdkapital langfristig	1'100
Anlagevermögen	1'775	Stiftungskapital	1'552
		./. Wertberichtigung	900
		Eigenkapital	652
<b>Total</b>	<b>1'810</b>	<b>Total</b>	<b>1'810</b>

In der Stiftungs-Bilanz wird der Wert der Liegenschaft – als Ausgleich zum tieferen Fremdkapital - um 1 Mio. Franken reduziert. Zusätzlich kann der Wert der Liegenschaft zu Lasten des Stiftungskapitals um weitere 0.9 Mio. Franken reduziert werden. Mit dem Verzicht der Stadt Gossau auf die Darlehensforderung reduziert sich der Zinsaufwand der Stiftung um jährlich rund 40'000 Franken. Die dadurch frei werdenden Mittel kann die Stiftung in den Unterhalt der Liegenschaft investieren oder für Abschreibungen und/oder Rückstellungen verwenden. Der kurzfristige Renovationsbedarf von 130'000 Franken kann zu Lasten der Stiftungs-Erfolgsrechnung finanziert werden. Der mittel- und langfristige Renovationsbedarf von 270'000 Franken bzw. 630'000 Franken wird aber die finanzielle Leistungsfähigkeit der Stiftung übersteigen und wird früher oder später erneut zu Lasten der Stadt gehen. Die nötigen Kredite für die Finanzierung der Renovierungsarbeiten sind auf dem Budgetweg, allenfalls mit einer Sondervorlage beim Parlament zu beantragen.

## 4.2 Variante 2: Bilanzrechtliche Sanierung und Zuführung von zusätzlichem Kapital zur Finanzierung des künftigen Renovationsaufwandes

Grundlage dieser Variante wäre die Sanierung gemäss Variante 1. Zusätzlich würde der Stiftung Kapital zur Verfügung gestellt, um den mittel- und langfristigen Renovationsbedarf künftig selbst zu finanzieren. Diese zusätzliche Kapitalausstattung müsste rund 900'000 Franken betragen. Die Auswirkungen auf den städtischen Haushalt sind identisch mit der Variante 1, was die erste Million betrifft. Sofern die zusätzlichen 900'000 Franken nicht als (zinsloses) Darlehen gedacht sind, müssten sie innert 15 Jahren über die Investitionsrechnung abgeschrieben werden. Der Kreditbedarf von total 1.9 Mio. Franken untersteht nach dem Parlamentsbeschluss dem fakultativen Referendum.

Auf die Finanzen der Stiftung hätte diese Variante folgende Auswirkungen:

### Planerfolgsrechnung

Aufwand	CHF in 1000	Ertrag	CHF in 1000
Zinsen (auf 1'100)	56	Mieten	167
Unterhalt/Reparaturen (12+40+30+20)	102	Nebenkosten	15
Abschreibung	34	Zinsertrag (auf 935)	30
Betriebskosten	37	Bezug Rückstellung Unterhalt	20
Gewinn	3		
<b>Total</b>	<b>232</b>	<b>Total</b>	<b>232</b>

### Planbilanz

Aktiven	CHF in 1000	Passiven	CHF in 1000
Umlaufvermögen (35 + 900)	935	Fremdkapital kurzfristig	58
Liegenschaft	3'675	Hypotheken/Darlehen	2'100
./. Abschreibung	1'000	./. Abschreibung	1'000
./. Wertberichtigung	900	Fremdkapital langfristig	1'100
Anlagevermögen	1'775	Rückstellung Unterhalt	900
		Stiftungskapital	1'552
		./. Wertberichtigung	900
		Eigenkapital	1'552
<b>Total</b>	<b>2'710</b>	<b>Total</b>	<b>2'710</b>

Die Auswirkungen der Sanierung auf die Stiftungs-Finanzen sind weitgehend analog denjenigen von Variante 1. Zusätzlich können zulasten der Rückstellung Unterhalt die für die Finanzierung des mittel- und langfristigen Unterhalts notwendigen Mittel bereit gestellt werden.

### 4.3 Variante 3: Auflösung der Stiftung

Die Aufhebung einer Stiftung erfolgt von Gesetzes wegen, sobald ihr Zweck unerreichbar geworden ist (Art. 88 ZGB). Der Stiftungszweck „Erhaltung der Liegenschaft“ kann mit den Mitteln der Stiftung nicht erreicht werden. Die Voraussetzung für die Aufhebung der Stiftung ist gegeben. Für die Aufhebung einer Stiftung ist die Zustimmung des Departementes für Inneres und Militär nötig (Art. 46 EGzZGB). Die Aufhebung der überschuldeten Stiftung dürfte stiftungsrechtlich keine Probleme bieten. Voraussetzung ist, dass keine Gläubiger benachteiligt werden. Für die Aufhebung der Stiftung wäre folgendes Vorgehen zu wählen:

- Beschluss des Stiftungsrates, dass die Stiftung aufgehoben wird. Sofern dieser Beschluss innerhalb des 1. Quartals gefällt würde, könnte die Jahresrechnung 2003 auf diesen Zeitpunkt hin verlängert werden. Bei einem späteren Beschluss müsste die Jahresrechnung 2004 separat eröffnet werden.
- Schuldenruf durch den Stiftungsrat. Diese Massnahme ist nötig, um spätere Überraschungen zu vermeiden. Der Schuldenruf soll über das Amtsblatt und das Handelsamtsblatt erfolgen.
- Genehmigung der Aufhebung der Stiftung durch das Departement für Inneres und Militär.
- Übernahme der Verbindlichkeiten der Stiftung und Übertragung der Liegenschaft Schwarzer Adler an die Stadt

Bei der Aufhebung der Stiftung könnte die Liegenschaft in das Finanzvermögen der Stadt übernommen werden. Für diesen Liegenschaftserwerb wäre der Stadtrat abschliessend zuständig, weil der anzurechnende Wert der Liegenschaft voraussichtlich unter 3 Mio. Franken liegt (Art. 39 lit. h Gemeindeordnung). Der realistische Übernahmewert dürfte dem Ertragswert entsprechen und somit bei 1.5 Mio. Franken liegen.

Bei der Auflösung der Stiftung müssen die Verbindlichkeiten der Stiftung gedeckt werden. Das kurzfristige Fremdkapital (58'000 Franken) und das langfristige Fremdkapital (2'101'000 Franken) müssen zurückbezahlt

werden. Nach Abzug des Umlaufvermögens von 35'000 Franken betragen diese Verbindlichkeiten per 31.12.2002 rund 2'122'000 Franken. Bei dieser Variante ergibt sich für die Stadt folgender Kreditbedarf:

Verbindlichkeiten der Stiftung per 31.12.2002	2'122'000 Franken
./. Übernahmeerlös aus Liegenschaftsübertragung an die Stadt Gossau	1'500'000 Franken
= Ungedeckte Verbindlichkeiten	622'000 Franken

In der städtischen Rechnung ist der Bestand der Aktiven um diesen Betrag abzuschreiben. Die Zinseinnahmen aus dem grundpfandgesicherten Darlehen entfallen.

Mit dem Übernahmeerlös von 1.5 Mio. Franken könnte die Stiftung Fremdkapital von rund 800'000 Franken zurückzahlen und mit den restlichen rund 700'000 Franken das grundpfandgesicherte Darlehen der Stadt in der Höhe von 1.3 Mio. Franken teilweise zurückzahlen. Der nicht rückzahlbare Teil dieses Darlehens von 622'000 Franken müsste durch die Stadt abgeschrieben werden. Eine Einmal-Abschreibung in dieser Höhe liegt nicht in der Kompetenz des Stadtrates, hier ist das Stadtparlament abschliessend zuständig.

Bei dieser Variante gilt es zu berücksichtigen, dass für die Auflösung der Stiftung und für die Übertragung der Liegenschaft an die Stadt einmalige Kosten anfallen werden, die in den vorstehenden Berechnungen noch nicht enthalten sind. Weiter können die effektiven Bilanzwerte erst im Zeitpunkt einer Stiftungsauflösung eingesetzt werden. Die Bilanzwerte 31.12.2002 sind als Grössenordnung zu verstehen. Zusätzlich bleiben die Aufwendungen für den mittel- und langfristigen Renovationsbedarf von rund 900'000 Franken bei der Stadt.

Auf die Finanzen der Stiftung hätte diese Variante folgende Auswirkungen:

#### Stiftungs-Bilanz vor Übertragung der Liegenschaft

Aktiven	CHF in 1000	Passiven	CHF in 1000
Umlaufvermögen	35	Fremdkapital kurzfristig	58
Anlagevermögen	3'675	Fremdkapital langfristig	2'101
		Eigenkapital	1'552
<b>Total</b>	<b>3'710</b>	<b>Total</b>	<b>3'710</b>

Annahmen: Übernahmewert der Liegenschaft 1.5 Mio. Franken, Übernahme der Hypothek Swiss Regio Bank 760'000 Franken, Übernahme der übrigen Passiven unter Anrechnung des Umlaufvermögens.

#### Planbilanz mit eingesetztem Übernahmewert Liegenschaft

Aktiven	CHF in 1000	Passiven	CHF in 1000
Umlaufvermögen	0	Fremdkapital kurzfristig	0
Anlagevermögen	1'500	Darlehen Stadt	1'300
		Hypothek Bank	760
		div. Darlehen	41
Differenz (Abschreibung Darlehen Stadt)	601	Fremdkapital langfristig	2'101
<b>Total</b>	<b>2'101</b>	<b>Total</b>	<b>2'101</b>

## 5. Beurteilung der Lösungsmöglichkeiten

### 5.1 Variante 1: Bilanzrechtliche Sanierung der Stiftung im engeren Sinne

Diese Variante kommt bei objektiver Betrachtung einem Vorgehen in Schritten gleich. In der ersten Phase wird eine Bilanzsanierung vorgenommen. Letztlich dürfte die Variante 1 die Stadt aber genau soviel kosten, wie die Variante 2. Denn letztlich wird die Stadt auch bei Variante 1 die heute schon fehlenden Finanzmittel für den mittel- und langfristigen Renovationsbedarf aufbringen müssen.

Diese Variante lässt sich zwar politisch einfacher realisieren, weil kein fakultatives Referendum durchgeführt werden muss, sondern die Beiträge der Stadt in abschliessender Kompetenz durch das Parlament gesprochen werden können. Umgekehrt würde ein Referendumsverfahren einen politisch wesentlich stärker abgestützten

Entscheid bringen. Bei einem Ja wüsste ein künftiger Stiftungsrat, dass Gossau hinter dem Schwarzen Adler steht.

In dieser Variante leistet einzig die Stadt einen finanziellen Beitrag, kann aber weiterhin über den Stiftungsrat nur indirekt Einfluss nehmen.

### **5.2 Variante 2: Bilanzrechtliche Sanierung und Zuführung von zusätzlichem Kapital zur Finanzierung des künftigen Renovationsaufwandes**

Diese Variante hätte als Vollsanierung den Vorteil, dass die Finanzierung der Stiftung Schwarzer Adler auf sehr lange Zeit erledigt wäre. Die finanziellen Folgen für die Stadt kommen konzentrierter. Mit dem fakultativen Referendum für einen Kredit von rund 1.9 Mio. Franken könnte Gossau seine Beziehung zum Schwarzen Adler politisch klar dokumentieren.

In dieser Variante leistet einzig die Stadt einen massgeblichen finanziellen Beitrag, kann aber weiterhin über den Stiftungsrat nur indirekt Einfluss nehmen.

### **5.3 Variante 3: Auflösung der Stiftung**

Die Auflösung könnte als Misstrauenskundgebung gegen den Stiftungsrat verstanden werden. Diesem kann aber die Überschuldung der Stiftung nicht angelastet werden.

Der Abschreibungsbedarf der Liegenschaft und damit der durch die Stadt zu leistende Beitrag bleibt hoch, ob die Stiftung beibehalten oder aufgelöst wird. Der Abschreibungsbedarf allein führt nicht zu einer Auflösung der Stiftung.

Die Liegenschaft würde an die Stadt fallen und künftig voll von dieser verwaltet. Die Kosten für den Unterhalt sowie der mittel- und langfristige erforderliche Renovationsbedarf gehen zu Lasten der Stadt, soweit sie nicht aus der Liegenschaft erwirtschaftet werden können. Der Verwaltungsaufwand für die Stadt würde steigen. Hingegen könnte die Stadt unmittelbar auf die Entwicklung des Objektes Einfluss nehmen.

Bei dieser Variante ist das Stadtparlament für den Kredit-Entscheid abschliessend zuständig. Für die Auflösung der Stiftung ist zusätzlich die Zustimmung der zuständigen Organe der Ortsbürgergemeinde einzuholen.

### **5.4 Antrag des Stadtrates**

Alle drei aufgezeigten Varianten sind auf lange Frist gesehen finanziell gleichwertig. Der Sanierungsbedarf der Stiftung ist ausgewiesen, und ein künftiger weiterer Finanzbedarf für die Erhaltung der Liegenschaft ist ebenso absehbar. Unter Berücksichtigung, dass der finanzielle Aufwand der Stadt bei allen Varianten vergleichbar hoch ist, bevorzugt der Stadtrat die Variante 3 mit Auflösung der Stiftung. Bei dieser Variante fällt die Liegenschaft „Schwarzer Adler“ an die Stadt, und die Stadt erhält das volle Verfügungsrecht darüber.

## **6. Haltung Stiftungsrat und Ortsbürgergemeinde**

Der Stadtrat hat den Stiftungsrat sowie die Ortsbürgergemeinde (als Mitstifterin) eingeladen, ihre Stellungnahme zum Antrag des Stadtrates zu formulieren. Nachstehend sind die Argumente des Stiftungsrates und des Ortsverwaltungsrates zusammengefasst aufgeführt.

Der **Stiftungsrat** stellt fest, dass das von der Gemeinde 1979 gekaufte und 1982 unter Schutz gestellte Gebäude „Schwarzer Adler“ nicht abgebrochen werden konnte. Es wurde unter hohem Kostenaufwand stilvoll und sorgfältig renoviert. Im Rückblick müsste gesagt werden, dass der Stiftungsrat mit Blick auf die schlechte finanzielle Ausgangslage seine Arbeit – ohne eine gesicherte und nachhaltige finanzielle Regelung – nie hätte aufnehmen dürfen. Trotzdem hat der Stiftungsrat in den letzten zwölf Jahren intensiv, unentgeltlich und mit grossem zeitlichem wie ideellen Engagement das Haus nachhaltig mit Leben und Aktivität gefüllt. Auch hat er sich

von Beginn weg bemüht, durch verschiedene Aktionen weitere Finanzen zu beschaffen (Bahnhoffest, Türmliclub, Stuhlverkäufe, Migros-Kulturprozent, Lotteriefond etc.). Auch ist der „Kulturkreis Gossau“ aus der Stiftung entstanden. Der Stiftungszweck war und wird erfüllt. Heute ist klar – nachdem zwischenzeitlich auch die Liegenschaft erheblich an Wert eingebüsst hat – dass der Stiftung Mittel und Möglichkeiten für den mittel- und längerfristig anfallenden erheblichen Erneuerungsbedarf fehlen. Es ist nicht anders möglich, als dass die Stadt als Hauptstifterin auch inskünftig die erforderlichen finanziellen Mittel dazu zur Verfügung stellt, um dem schönen Haus eine sichere Zukunft zu gewährleisten. Rückblickend ist der Stiftungsrat dankbar, dass es ihm gelungen ist, trotz der misslichen finanziellen Situation das Haus über zwölf Jahre erfolgreich zu führen. Der Auflösung der Stiftung steht er nicht im Weg. Er wünscht sich jedoch, dass der ursprüngliche Sinn und Zweck der Stiftung weiterhin erfüllt wird.

Der **Ortsverwaltungsrat** erachtet in seiner Stellungnahme den Sanierungsbedarf als ausgewiesen. Wenn auch der Finanzierungsbedarf für absehbare Gebäude-Renovationskosten in Betracht gezogen wird, führen nur die Varianten 2 und 3 zu einer nachhaltigen Sanierung im eigentlichen Sinn. Die Variante 1 birgt das Risiko, dass künftige Entscheidungsträger in den zuständigen Gremien der Stadt von einer Unterstützung der Stiftung bei der Renovation absehen. Die Verantwortung für eine Sanierung sollte indes von den heute tätigen Organen wahrgenommen werden. Damit kommt Variante 1 nicht in Frage. Die zur Begründung der Vorlage angestellten Berechnungen vernachlässigen das Risiko, dass es in Zukunft – wie schon in der Vergangenheit – zu Mietertragsausfällen kommen könnte. Unter Einbezug dieser Risiken sieht die Situation noch schlechter aus, als sie in der Vorlage dargestellt ist. Beim Entscheid über die Wahl zwischen den Varianten 2 und 3 fällt folgendes ins Gewicht:

- Die Stiftung ist wirtschaftlich vollkommen von der Stadt abhängig.
- Das Bedürfnis des Stadtrates, beim Betrieb der Liegenschaft das Sagen zu haben, ist unter diesen Umständen legitim.
- Die Betriebsführung durch die bisher engagierten Persönlichkeiten erfolgte unentgeltlich und war von grossem persönlichem Engagement geprägt.
- Die Übernahme der Betriebsführung durch eine behördliche Kommission oder eine Amtsstelle in der Stadt wird die Kosten ansteigen lassen und birgt die Gefahr, dass Initiative, Kreativität und Verständnis für kulturelle Anliegen zu kurz kommen.
- Die operative Führung eines Liegenschafts- und Restaurationsbetriebes gehört nicht zum Kerngeschäft der Stadt. Die auf diese Weise übernommene Verantwortung und die damit verbundenen Reputationsrisiken sind potenziell geeignet, das Ansehen der Behörden zu schädigen.

Der Ortsverwaltungsrat kann sich mit dem Antrag des Stadtrates einverstanden erklären, auch wenn klar ist, dass Variante 2 eine valable Alternative dazu darstellen würde.

## 7. Zuständigkeit

Der Kreditantrag in der Höhe von 622'000 Franken liegt nach Art. 39 lit. f) GO in der Zuständigkeit des Stadtparlamentes.

### Antrag

1. Für den Fall, dass die Stiftung „Schwarzer Adler“ aufgelöst wird, ist die Stadt bereit, die Grundstücke Nr. 176, St. Gallerstrasse 26, und Nr. 175, Sonnenweg, zum Wert der zu jenem Zeitpunkt ausstehenden Verbindlichkeiten der Stiftung in der Höhe von 2'122'000 Franken zu übernehmen.
2. Der Übernahmewert der beiden Grundstücke wird auf 1'500'000 Franken festgelegt. Die diesen Betrag übersteigende Zahlung in der Höhe von 622'000 Franken wird zu Lasten der Rechnung der Stadt abgeschrieben.
3. Die Kosten für die Auflösung der Stiftung und für die Übertragung der Grundstücke an die Stadt werden durch die Stadt übernommen, sofern der Stiftungsrat Liquidator ist.

### Stadtrat