



Zukunftssicherung Walter Zoo

1. Ausgangslage allgemein

Der Walter Zoo verzeichnet pro Jahr rund 170'000 Besucher und zählt mit den rund 120 Tierarten zu den bekannten Freizeitanlagen der Ostschweiz. Er bietet neben den Zooangeboten während des ganzen Jahres zahlreiche Attraktionen und Veranstaltungen, die sich an Gross und Klein richten, mit dem Ziel, Besucherinnen und Besucher zu wiederholten Besuchen zu animieren. Ausserdem betreibt der Walter Zoo im Auftrag des Bundesamtes für Veterinärwesen für die Ostschweizer Kantone eine Quarantänestation für Wildtiere.

Die Gründung des Walter Zoo erfolgte im Jahre 1961 durch Walter und Edith Pischl. Seither hat sich diese Institution laufend den sich verändernden Bedürfnissen angepasst und sich zu einem bekannten Privatzoo in der Schweiz entwickelt. Das „Abenteuerland Walter Zoo Gossau“ hat überregionale Ausstrahlung und ist zu einem wichtigen Image-Träger für die Stadt Gossau geworden.



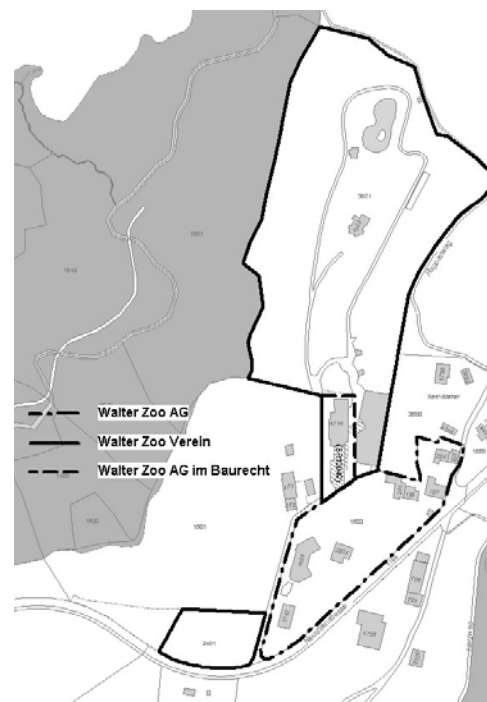
Wissend um die Bedeutung des Walter Zoos für die Region, haben sich die Stadt Gossau und die Einwohner von Gossau wiederholt für den Erhalt und den weiteren Ausbau des Freizeitangebots finanziell engagiert. So wurden seitens der Gemeinde Gossau bereits 1983 der Bau des Heufressergebäudes mit CHF 270'000 und 1991 der Bau des Raubvogelgeheges und des Schimpansenfreigeheges mit CHF 400'000 unterstützt. 1995 hat die Bürgerversammlung einen Sanierungsbeitrag von CHF 250'000 bewilligt, um einen Finanzierungseingpass zu beseitigen. Schon damals hielt der Gemeinderat fest, dass sich der Zoo zu einem sympathischen Aushängeschild für Gossau entwickelt habe. Diese Beurteilung gilt unverändert auch heute.

Als Freizeitunternehmen steht der Walter Zoo in einem harten Wettbewerb. Eine gegenüber früher deutlich verschärfte Tierschutzgesetzgebung führt zu höherem Sachaufwand. Hinzu kommt, dass zunehmend fachlich besser ausgebildetes Personal als Tierpflegerinnen/Tierpfleger einzusetzen ist, was zu einem Anstieg des Personalaufwandes führt. Die Zusatzkosten als Folge erhöhter gesetzlicher Anforderungen und die Investitionen zur Steigerung der Attraktivität des Walter Zoo können nicht über höhere Eintrittspreise aufgefangen werden. Ebenso wenig darf davon ausgegangen werden, dass erheblich höhere Nebenerträge und Spendeneinnahmen generiert werden können. Dies lässt den Schluss zu, dass die Zukunft der Walter Zoo AG trotz beachtlichem Fundraising des Walter Zoo Vereins nicht nachhaltig gesichert ist und als reiner Privatzoo in der heutigen Form kaum weitergeführt werden kann.

Auf dem Hintergrund dieser Erkenntnisse hat der Walter Zoo Verein in Wahrnehmung seiner Verantwortung die Initiative ergriffen und im Einvernehmen mit den Zooeigentümern Gabi und Ernst Federer beschlossen, die Frage der Zukunftssicherung aktiv anzugehen und ein Projekt zu lancieren, welches die nachhaltige Sicherung des Zoobetriebes zum Ziel hat. Zu diesem Zweck hat der Walter Zoo Verein das Anwaltsbüro Buob Staub & Partner (St. Gallen) eingeladen, unter Beizug der OBT AG (St.Gallen) die anstehenden Fragen zu klären und die möglichen Grundstrukturen zur Zukunftssicherung des Abenteuerlandes Walter Zoo aufzuzeigen. In diesem Zusammenhang ist der Walter Zoo Verein im eigenen Interesse wie auch im Interesse der Walter Zoo AG beim Stadtrat vorstellig geworden und hat ein stärkeres finanzielles Engagement der Stadt Gossau an den Investitions- und Betriebskosten sowie ein Engagement als Aktionärin der Walter Zoo AG vorgeschlagen.

2. Struktur und Finanzen der Walter Zoo AG

Die Walter Zoo AG verfügt über ein nominelles Aktienkapital von CHF 130'000. Die Aktien befinden sich grossmehrheitlich in den Händen von Gabi und Ernst Federer, welche den Betrieb im Jahre 2001 in eine Aktiengesellschaft umgewandelt haben. Zum Zweck der Attraktivitätssteigerung für Besucherinnen und Besucher sind in den vergangenen Jahren erhebliche Investitionen in die Anlagen des Walter Zoo getätigt worden (Erschliessungen, Tierunterkünfte/Gehege etc.). Zur Finanzierung dieser Vorhaben hat allein der Walter Zoo Verein seit 1980 rund 3 Mio. Franken in das Abenteuerland Walter Zoo investiert. Heute besitzt die Walter Zoo AG das Zoogelände vom Eingangsbereich bis zum Restaurant und zum Affenhaus sowie das Schimpansenhaus. Der nördliche Teil des Zoos und das Parkplatzgrundstück stehen im Eigentum des Walter Zoo Vereins, welcher der Walter Zoo AG ein Baurecht eingeräumt hat.



Im Bericht der aktienrechtlichen Revisionsstelle der Walter Zoo AG über das Geschäftsjahr 2004 wird zuhanden der Generalversammlung bestätigt, dass die Buchführung und die Jahresrechnung dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen. Gleichzeitig wird die Genehmigung der Jahresrechnung 2004 empfohlen.

Die Bilanz der Walter Zoo AG weist per 31. Dezember 2004 im Wesentlichen folgende Struktur auf:

Aktiven	(gerundet)	Passiven	(gerundet)
Umlaufvermögen	356'000	Kurzfristiges Fremdkapital	500'000
Anlagevermögen	2'553'000	Langfristiges Fremdkapital	2'204'000
		Aktienkapital	130'000
		Reserven	75'000
Total Aktiven	2'909'000	Total Passiven	2'909'000

Das bilanzierte Anlagevermögen der Walter Zoo AG besteht im Wesentlichen aus Liegenschaften, Mobilien und Einrichtungen. Im Revisionsstellenbericht über das Geschäftsjahr 2004 wird darauf hingewiesen, dass die Rechnungslegung im abgeschlossenen Geschäftsjahr zu Fortführungswerten erfolgte. Die Bewertung der mit 2.28 Millionen Franken bilanzierten Liegenschaften (Brandversicherungswert 6.9 Mio. Franken) könne nicht abschliessend beurteilt werden, da es sich um spezifische auf die Bedürfnisse eines Zoobetriebes ausgerichtete Immobilien mit eingeschränkter Alternativnutzungsmöglichkeiten handle. Nachdem die Walter Zoo AG die hypothekarische Belastung in den letzten Jahren um rund CHF 760'000 reduzieren konnte, wird die Belehnung der im Eigentum stehenden Liegenschaften und Anlagen Ende 2005 voraussichtlich noch rund 1.7 Mio. Franken betragen (Hypothek im 1. Rang). Das Unternehmen erwirtschaftete im Jahre 2004 einen Nettoumsatz von 3.1 Mio. Franken und – nach Verbuchung der eingegangenen Spenden - ein Unternehmensergebnis von CHF – 52'000.

Das Spendenaufkommen zu Gunsten der Walter Zoo AG variiert von Jahr zu Jahr und ist namentlich auch vom Geschäftsgang des Abenteuerlandes Walter Zoo abhängig. Der Walter Zoo Verein musste in den vergangenen Jahren – angesichts wiederholter Liquiditätsengpässe - ein umfangreiches Fundraising-Programm initialisieren. So konnten 2003 rund CHF 300'000, 2004 hingegen nur CHF 163'000 an Spenden generiert werden. Ins Gewicht fällt, dass die freiwilligen Zuwendungen an die Walter Zoo AG in starkem Masse vom Goodwill von Einzelpersonen abhängig sind. Dies zeigt auf, dass die Walter Zoo AG über ein strukturelles Problem verfügt, das es nachhaltig zu lösen gilt.

Die OBT AG (St.Gallen) hat für die Walter Zoo AG für die Jahre 2005-2009 eine Finanzplanung erstellt. Darin wird davon ausgegangen, dass der Zoo in der heutigen Art mit dem aktuellen Angebot weiter geführt wird. Die Plan-Erfolgsrechnung für die Jahre 2005-2009 weist ein nachhaltiges Betriebsdefizit – vor Spenden und anderen Beiträgen - von jährlich rund CHF 500'000 aus. Mit dem bisherigen und auch in den nächsten Jahren zu erwartenden durchschnittlichen Spendenvolumen von jährlich CHF 200'000 verbleibt ein strukturelles Defizit in der Grössenordnung von rund CHF 300'000.

3. Struktur und Zweck des Walter Zoo Vereins

Die breite Abstützung des Walter Zoo in der Bevölkerung von Gossau und weiteren Umgebung lässt sich daraus ablesen, dass der Walter Zoo Verein derzeit über rund 1'800 Aktivmitglieder und Freunde verfügt, welche mit-helfen, den Zoobetrieb finanziell mitzutragen. Diesem Aspekt kommt eine umso wichtigere Bedeutung zu, als die Beschaffung von Finanzen für zukunftsgerichtete Investitionen und Attraktivitätssteigerungen fürs' Überleben des Walter Zoos unerlässlich waren und bleiben werden.

Der Walter Zoo Verein wurde 1964 gegründet und bezweckt die Förderung des Walter Zoo. Er berät und unterstützt ideell und finanziell die Walter Zoo AG in ihren Bestrebungen um die Erhaltung, die Gestaltung und den Ausbau des Zoo. Er kann auf die Unterstützung von rund 1800 Mitgliedern und Freunden zählen und ist damit in der Bevölkerung von Gossau und der weiteren Umgebung breit abgestützt. Der Vorstand leistet seine Arbeit ehrenamtlich. Der Verein hat per 31.12.2004 folgende Bilanzstruktur:

Aktiven	(gerundet)	Passiven	(gerundet)
Umlaufvermögen	139'000	Fremdkapital, Hypotheken	141'000.00
Anlagevermögen (Baurechtsgrundstück)	170'000	Rückstellungen Notreserve	120'000.00
		Eigenkapital	48'000.00
Total Aktiven	309'000.00	Total Passiven	309'000.00

Die Einnahmen des Walter Zoo Vereins setzen sich aus Mitgliederbeiträgen von rund CHF 80'000 sowie aus einer Reihe anderer Einnahmen zusammen. Die Stadt Gossau leistet seit dem Jahr 2000 einen jährlichen Beitrag von CHF 25'000, welcher ab 2003 auf CHF 50'000 erhöht wurde. Ebenfalls seit 2003 leisten auch die Gemeinden der Region jährliche Beiträge im Rahmen von rund CHF 50'000. Die Erträge haben es dem Walter Zoo Verein ermöglicht, den Zoobetrieb namhaft finanziell zu unterstützen. So waren dies im Jahre 2002 rund CHF 70'000, im Jahr 2003 rund CHF 333'000 und im Jahr 2004 rund CHF 118'000. Die vom Walter Zoo Verein geleisteten Beiträge wurden in der Walter Zoo AG in der Regel entweder für Investitionsvorhaben oder zur Überbrückung von Liquiditätsengpässen verwendet.

4. Bedeutung des Abenteuerlandes Walter Zoo für Gossau

Wie eingangs erwähnt, verfügt der Walter Zoo in der Region über einen beachtlichen Bekanntheitsgrad. Insbesondere bei Familien mit Kindern und Zooanhängern erfreut sich das Angebot grosser Beliebtheit. Der Walter Zoo trägt damit den Namen von Gossau in positivem Sinne über die Stadt hinaus in die Region. Die zahlreichen Auftritte des Walter Zoos in der Öffentlichkeit (Schulen, Medien, Veranstaltungen) helfen mit, den Namen der Stadt Gossau positiv zu transportieren. Es ist denn auch erfreulich, dass der Walter Zoo im Gegensatz zu anderen zooähnlichen Anlagen bisher in den Medien nie für negative Schlagzeilen gesorgt hat. Dies dürfte nicht zuletzt

auf die kontinuierlichen Ausbauten der Tieranlagen zurückzuführen sein, welche den Anforderungen des Tier-schutzes entsprechen.

In der ganzen Region werden immer wieder neue Freizeitattraktionen entwickelt. Auch Mitbewerber wie Conny-land, Rapperswiler Kinderzoo, Pfänder, usw. werden ihr Angebot laufend neuen Kundenbedürfnissen anpassen. Um über eine hinreichende Attraktivität zu verfügen, wird der Walter Zoo diese Entwicklungen mitmachen müssen. Der Investitionsbedarf wird also kaum nachlassen, mit Blick auf die sich immer schneller wandelnden Kundenbedürfnisse möglicherweise sogar zunehmen. Die notwendigen Mittel für diese Investitionen müssen daher entweder erwirtschaftet oder immer wieder mittels Fundraising beschafft werden. Die Führung des Walter Zoos ist und bleibt damit eine echte und grosse Herausforderung.

Der Stadt Gossau kann diese Entwicklung nicht gleichgültig sein. Wenn die notwendigen Mittel nicht mehr beschafft werden können, wird das Image des Abenteuerlandes leiden und im schlimmsten Falle sogar negativ werden. Der öffentliche Druck auf die Stadt Gossau dürfte in diesem Falle steigen. Es muss deshalb gelingen, für den Walter Zoo rechtzeitig eine langfristige Strategie zu entwickeln, welche auch die Frage der nachhaltigen Finanzierung zu umfassen hat.

5. Finanzieller und organisatorischer Lösungsansatz

Der derzeitige Selbstfinanzierungsgrad des Walter Zoo von rund 85 % ist im Vergleich relativ hoch. Die beiden (grossen) Zoos in Basel und Zürich haben einen Selbstfinanzierungsgrad von rund 60 % bzw. 65 %. Beide haben im Jahr 2002 (andere Zahlen sind uns nicht bekannt) Subventionen und Spenden in zweistelliger Millionenhöhe erhalten

Ausgehend von der eingangs skizzierten Problemsituation und der durch den Walter Zoo Verein in Auftrag gegebenen Abklärungen und der gestützt darauf geführten Verhandlungen / Gespräche schlägt der Stadtrat folgende Neustrukturierung des Abenteuerlandes Walter Zoo vor:

5.1 Rahmenkredit der Stadt Gossau

Das Stadtparlament erteilt unter Vorbehalt des fakultativen Referendums einen Rahmenkredit von CHF 1'500'000. Dieser Kredit kann in den Jahren 2006 bis 2010 in jährlichen Tranchen von maximal CHF 300'000 beansprucht werden. Die erwähnte Jahrestranche wird vorab als Rangrücktritt belastetes Darlehen in der Höhe von CHF 100'000 und im überschüssenden Teil als à-fond-perdu-Beitrag gewährt. Über die Darlehens- und Beitragsgewährung entscheidet der Stadtrat aufgrund der jeweiligen finanziellen Entwicklung der Walter Zoo AG. Im Gegenzug entfallen die von der Stadt Gossau bisher geleisteten jährlichen Beiträge von CHF 50'000 an den Walter Zoo Verein.

5.2 Beiträge der Regionsgemeinden

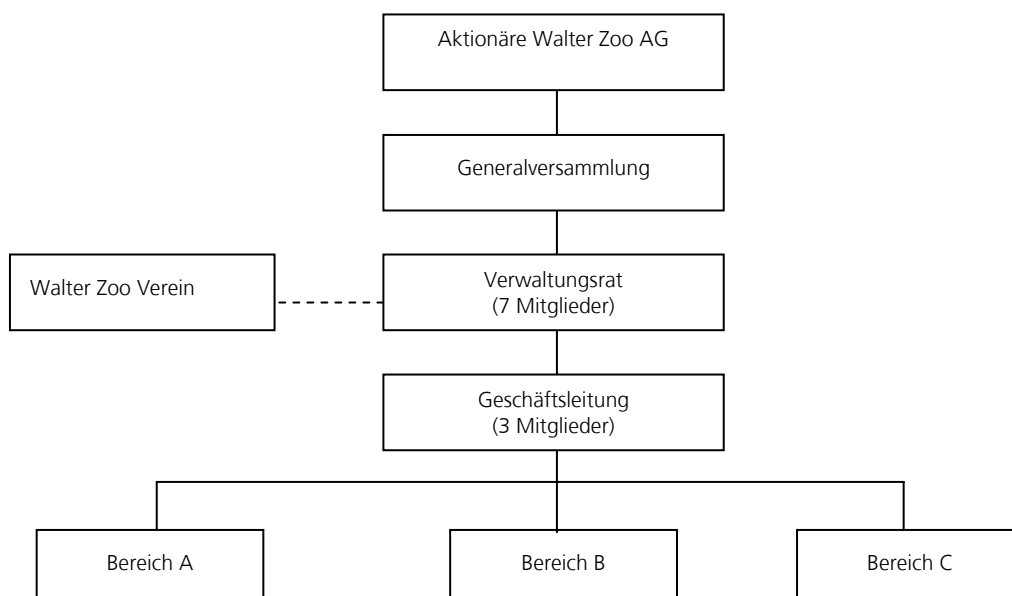
Die weitere finanzielle Unterstützung durch die Regionsgemeinden (bisheriger Beitrag CHF 50'000 pro Jahr) soll unter Federführung des Walter Zoo Vereins weiterhin sichergestellt werden. Es ist darauf hinzuwirken, dass angesichts des deutlich höheren finanziellen Engagements der Stadt Gossau die Beiträge der übrigen Gemeinden aufgestockt werden können.

5.3 Beteiligung der Stadt Gossau an der Walter Zoo AG

Mit Blick auf das stark erhöhte Engagement der Stadt an den Investitions- und Betriebskosten des Walter Zoos erwirbt die Stadt Gossau zum symbolischen Preis von CHF 1 eine Minderheitsbeteiligung von 40 % des nominellen Aktienkapitals der Walter Zoo AG. Darüber hinaus erwirbt die Stadt Gossau entschädigungslos die notwendige Zahl an Stimmrechtsaktien, damit sie in der Generalversammlung der Walter Zoo AG über mindestens 51% der Stimmen verfügt und den nötigen Einfluss für die Wahrnehmung der Führungs- und Kontrollfunktionen im Verwaltungsrat der AG geltend machen kann. Im Weiteren ist vorgesehen, dass der Walter Zoo Verein 20 % des nominellen Aktienkapitals übernimmt. Die restlichen 40 % des nominellen Aktienkapitals der Walter Zoo AG werden – nebst einzelnen Kleinstaktionären – von Ernst und Gabi Federer gehalten. Die Übertragbarkeit der Aktien ist eingeschränkt. Mittels Aktionärbindungsvertrag wie auch statutarisch wird sichergestellt, dass die allfällige Veräusserung von Aktienpaketen nicht ohne Zustimmung der Stadt Gossau erfolgen kann.

5.4 Verwaltungsrat und Geschäftsleitung der Walter Zoo AG

Der Grösse und Zusammensetzung des Verwaltungsrates kommt zentrale Bedeutung zu. Denn dieses Gremium wird - nebst anderem - die strategische Ausrichtung der Walter Zoo AG festzulegen und die Geschäftsleitung der Walter Zoo AG in der Aufgabenerfüllung aktiv zu begleiten haben. Der Verwaltungsrat soll aus sieben Personen bestehen. Ihm sollen je eine Vertretung der Stadt Gossau, des Walter Zoo Vereins und des übrigen Aktionariats angehören. Darüber gilt es, verschiedene Fachspezialisten wie beispielsweise Vertreter aus Zoologie, Marketing, Touristik und Bauwesen für eine Verwaltungsratsstätigkeit zu gewinnen. Die Geschäftsleitung soll durch eine kaufmännische Leitung ergänzt und als Dreiergremium konstituiert werden.



5.5 Stellung und Bedeutung des Walter Zoo Verein

Der Walter Zoo Verein erwirbt ein 20 % Aktienpaket an der Walter Zoo AG und ist weiterhin Baurechtsgeber für einen Teil der Zooanlagen (siehe oben Ziffer 2; Grafik). Der Verein widmet sich weiterhin seinen statutarischen Aufgaben (siehe oben Ziffer 3). So wird der Verein auch künftig um einen Teil des Fundraising besorgt sein und mit Mitglieder- und Gönnerbeiträgen die Walter Zoo AG unterstützen. Spenden an die Walter Zoo AG werden künftig schwergewichtig über den Walter Zoo Verein abgewickelt. Damit soll den rechtlichen Voraussetzungen für die steuerliche Abzugsfähigkeit von Spenden durch Private Rechnung getragen werden. Andererseits können so die Spenden auch in einer einzigen Körperschaft gepoolt und entsprechend betreut werden. Bezüglich Beitragsleistungen des Walter Zoo Vereins an die Walter Zoo AG steht dem Verwaltungsrat ein Antragsrecht zu.

Aufgrund der neuen Zusammensetzung des Verwaltungsrates der Walter Zoo AG und der personellen Trennung zwischen Verwaltungsrat und Geschäftsleitung wird sich die Einflussnahme des Walter Zoo Vereins auf das operative und strategische Geschäft der Walter Zoo AG deutlich reduzieren.

6. Haltung der derzeitigen Aktionäre und des Walter Zoo Vereins

Der vom Stadtrat dem Parlament unterbreitete Kreditantrag und die damit einhergehenden Strukturveränderungen werden vom Vorstand des Walter Zoo Vereins unterstützt. Auch die derzeitigen Hauptaktionäre der Walter Zoo AG, Gabi und Ernst Federer, tragen den vorliegenden Vorschlag zur nachhaltigen Zukunftssicherung des Abenteuerlandes Walter Zoo.

7. Alternativen und Ausblick

Nebst dem vorliegenden Vorschlag zur Zukunftssicherung des Abenteuerlandes Walter Zoo hat das vom Walter Zoo Verein beauftragte Anwaltsbüro Buob Staub Partner (St.Gallen) weitere Lösungsansätze zur Bereitstellung der notwendigen Finanzmittel geprüft, diese letztlich aber mangels Realisierbarkeit verworfen. Es wird als unrea-

listisch erachtet, dass das in den nächsten 5 Jahren notwendige Investment von 1,5 Mio. Franken angemessen verzinst werden kann. Als Folge davon ist nicht zu erwarten, dass Investoren für ein derartiges Engagement gefunden werden können.

Die Zukunftssicherung des Abenteuerlandes Walter Zoo kann nach Auffassung des Stadtrates nur sichergestellt werden, wenn die Stadt Gossau zu einem – im Vergleich zur Vergangenheit - deutlich grösseren finanziellen Engagement bereit ist. Die zweite wichtige Bedingung ist die Bereitschaft der Zoobetreiber, einen massgeblichen Teil der Verantwortung in der strategischen Führung des Zoos abzugeben. Diese Aufgabe wird der neu zusammensetzende Verwaltungsrat der Walter Zoo AG wahrnehmen müssen.

Wenn der Stadtrat die Bereitstellung eines Rahmenkredites für die nächsten 5 Jahre beantragt, so wird damit auch zum Ausdruck gebracht, dass das finanzielle Engagement der Stadt Gossau nach Ablauf von vier Jahren überprüft wird.

8. Verfahren

Für die Gewährung des beantragten Rahmenkredites ist das Stadtparlament zuständig (Art. 10 lit. d Gemeindeordnung). Nach der Behandlung im Stadtparlament muss das fakultative Referendumsverfahren durchgeführt werden, weil der Kreditbetrag über CHF 1 Mio. Franken liegt.

Der Stadtrat hat eine erste Tranche von CHF 300'000 ins Budget 2006 aufgenommen (CHF 200'000 zu Lasten der Laufenden Rechnung (Konto 1379.3654) sowie CHF 100'000 als direkt abzuschreibendes Darlehen (Konto 1990.3311)).

Antrag

1. Für Beiträge an die Walter Zoo AG wird für die Jahre 2006 – 2010 ein Rahmenkredit von CHF 1'500'000 erteilt. Der Stadtrat wird ermächtigt, die Modalitäten zur Ausrichtung / Beanspruchung des Rahmenkredits festzulegen.
2. Die Kreditgewährung steht unter dem Vorbehalt, dass die Stadt Gossau ein Minderheitspaket von 40 % des nominellen Aktienkapitals der Walter Zoo AG zum symbolischen Preis von CHF 1 erwerben kann, nebst zusätzlichen Stimmrechtsaktien, welche für die Stadt einen Stimmenanteil in der Generalversammlung der Walter Zoo AG von wenigstens 51 % sicherstellen.

Stadtrat