

## Vorlage Stadtparlament

Datum 23. August 2022  
Beschluss Nr. 2000  
Aktenplan 624.10 Olma: Allgemeines

### **Erhöhung des Eigenkapitals der Genossenschaft Olma Messen St.Gallen sowie deren Umwandlung in eine Aktiengesellschaft**

#### **Antrag**

Wir beantragen Ihnen, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Die Stadt St.Gallen wandelt das der Genossenschaft Olma Messen St.Gallen gewährte Darlehen in der Höhe von CHF 8'400'000 in Eigenkapital um.
2. Die Umwandlung der Darlehen in Eigenkapital erfolgt durch eine vollständige Abschreibung des Darlehens im Finanzvermögen und durch eine Umwidmung in das Verwaltungsvermögen.
3. Der Stadtrat wird ermächtigt, mit der Genossenschaft Olma Messen St.Gallen die weiteren Einzelheiten der Umwandlung der Darlehen in Eigenkapital zu vereinbaren.
4. Der Umwandlung der Genossenschaft Olma Messen St.Gallen in eine Aktiengesellschaft wird zugestimmt und dem Stadtrat die Ermächtigung erteilt, die für die Umwandlung auf Ebene der Stadt erforderlichen Schritte zu unternehmen.
5. Der Stadtrat wird ermächtigt, das durch die Umwandlung des Darlehens in Eigenkapital um CHF 8'400'000 erhöhte Genossenschaftskapital von neu CHF 15'690'000 für den Erwerb von Aktien einzusetzen.
6. Es wird festgestellt, dass Beschlussziffer 1 nach Art. 8 Abs. 1 Ziff. 6 Bst. a der Gemeindeordnung (SRS 111.1) dem fakultativen Referendum untersteht.
7. Die Beschlüsse stehen unter dem Vorbehalt, dass der Kantonsrat von St.Gallen
  - a. der Umwandlung der Darlehen des Kantons in der Höhe von CHF 8'400'000 in Eigenkapital zustimmt;
  - b. der Umwandlung der Genossenschaft Olma Messen St.Gallen in eine Aktiengesellschaft zustimmt;
  - c. die Zustimmung dazu gibt, die Beteiligung am Genossenschaftskapital in der Höhe von CHF 10'830'000 in Aktienkapital umzuwandeln.

---

#### **Zusammenfassung**

Der Messe- und Veranstaltungsstandort St.Gallen ist für die Ostschweiz von gesellschaftlicher und regionalwirtschaftlicher Bedeutung. Mit der OLMA veranstaltet die Genossenschaft Olma Messen St.Gallen die beliebteste und besucherstärkste Publikumsmesse der Schweiz; über 350'000

Besucherinnen und Besucher treffen sich alljährlich im Herbst an der OLMA in St.Gallen. Die Genossenschaft Olma Messen St.Gallen ist zudem bei der Umsetzung der von St.Gallen-Bodensee Tourismus erarbeiteten Kongressstrategie eine wichtige Akteurin.

Die Stadt St.Gallen gewährte der Genossenschaft Olma Messen St.Gallen während der Corona-Pandemie im August 2020 ein Darlehen in der Höhe von CHF 8.4 Mio. (Vorlage Nr. 4454 vom 4. August 2020; vom Stadtparlament mit Änderungen beschlossen am 25. August 2020). Zudem wurde neues Anteilscheinkapital in der Höhe von CHF 1'290'000 gezeichnet. Der Kanton St.Gallen hat sich ebenfalls an der Unterstützung beteiligt: Der Kantonsrat stimmte während der Corona-Pandemie im November 2020 einem Unterstützungspaket für die Genossenschaft Olma Messen St.Gallen zu. Er bewilligte eine Einzahlung ins Eigenkapital der Genossenschaft von CHF 430'000 und gewährte ein Darlehen in der Höhe von CHF 8.4 Mio.

Mit dem Unterstützungspaket von Kanton und Stadt konnte die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft während der Zeit der corona-bedingten Betriebsschliessungen und -einschränkungen sichergestellt werden.

Aktuell befindet sich die Genossenschaft erneut in einer sehr herausfordernden Lage. Die Liquiditätssituation der Genossenschaft ist angespannt, weil die Schliessungen während der Corona-Pandemie länger dauerten als im Unterstützungskonzept aus dem Jahr 2020 angenommen und gleichzeitig mit der sich im Bau befindlichen Halle 1 grosse Investitionen finanziert werden müssen. Der Messemarkt befindet sich zudem in einer starken Transformation; bereits vor der Pandemie bestehende Tendenzen haben sich beschleunigt.

Ab dem Jahr 2024 drohen Liquiditätsengpässe, und auch langfristig ist gemäss heutiger Planung die Ertragslage der Olma zu wenig stark, um die im Jahr 2031 einsetzenden Amortisationen von Darlehen und Zinszahlungen leisten zu können. Deshalb muss die Olma ihre Eigenkapitalbasis stärken. Der Verwaltungsrat der Olma Messen St.Gallen strebt eine Kapitalerhöhung von insgesamt CHF 36.8 Mio. an. Sie setzt sich zusammen aus einer Bareinlage von CHF 20 Mio. und der Umwandlung der Darlehen von Stadt und Kanton St.Gallen von je CHF 8.4 Mio. in Eigenkapital. Der Stadtrat beantragt dem Stadtparlament die Umwandlung des Darlehens in Eigenkapital unter der Voraussetzung, dass der Kanton St.Gallen sein Darlehen ebenfalls in Eigenkapital umwandelt.

Der Verwaltungsrat der Olma Messen wird zudem der Generalversammlung im April 2023 die Umwandlung der Genossenschaft Olma Messen St.Gallen in eine Aktiengesellschaft beantragen. Die Umwandlung drängt sich insbesondere auf, weil in der Rechtsform der Genossenschaft die Olma Messen für die Fremdkapitalgeber zu wenig Sicherheiten bieten können, da jeder Genossenschafterin und jedem Genossenschafter gesetzlich das Recht zusteht, das einbezahlte Anteilscheinkapital bei einem Austritt zurückzufordern. Zudem trägt das ebenfalls gesetzlich verankerte Kopfstimmrecht bei Genossenschaften der unterschiedlichen Kapitalbeteiligung der Genossenschafterinnen und Genossenschafter nicht Rechnung. Der Stadtrat beantragt dem Parlament daher, dass die Stadt St.Gallen an der Generalversammlung der Olma Messen vom April 2023 der Umwandlung der Rechtsform der Olma Messen zustimmt und die Umwandlung des Genossenschaftsanteils der Stadt St.Gallen in Aktienkapital erfolgen kann.

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Ausgangslage</b> .....	<b>3</b>
1.1	Geschichte.....	4
1.2	Rechtsform.....	4
1.3	Bedeutung der Genossenschaft Olma Messen.....	5
1.4	Neubauvorhaben.....	6
1.5	Finanzielle Entwicklung.....	6
<b>2</b>	<b>Herausforderungen der Olma Messen</b> .....	<b>8</b>
2.1	Betriebliche Einschränkungen während der Covid-19-Pandemie .....	8
2.2	Kostenentwicklung Neubau Halle 1 .....	9
2.3	Veränderungen des Marktumfelds.....	10
2.4	Rechtsform Genossenschaft .....	10
<b>3</b>	<b>Lösungsansatz der Olma Messen</b> .....	<b>11</b>
3.1	Eckpunkte der neuen Geschäftsstrategie.....	11
3.2	Beschaffung von zusätzlichem Eigenkapital.....	12
3.3	Umwandlung der Rechtsform .....	14
3.4	Zeitlicher Ablauf .....	16
<b>4</b>	<b>Finanzielle Auswirkungen</b> .....	<b>16</b>
4.1	Auswirkungen auf die Finanzen der Olma Messen .....	16
4.2	Auswirkungen auf den städtischen Haushalt.....	17
4.3	Auswirkungen auf die übrigen Eigentümer.....	17
<b>5</b>	<b>Risikomanagement</b> .....	<b>17</b>
5.1	Hauptrisiken für die Stadt St.Gallen .....	17
5.2	Eigentümerstrategie .....	19
<b>6</b>	<b>Notwendige Beschlüsse</b> .....	<b>20</b>
6.1	Zuständigkeit des Kantonsrates bzw. des Stadtparlaments.....	20
6.2	Einheitlichkeit des Beschlusses .....	20

### 1 Ausgangslage

Die Genossenschaft Olma Messen war bis zum Ausbruch der Corona-Pandemie ein Unternehmen mit intakter Bilanz, mit etablierten Messen und Veranstaltungen und daraus resultierend stabiler Ertragslage. Aktuell befindet sich die Genossenschaft jedoch in einer sehr herausfordernden Lage. Die Liquiditätssituation der Genossenschaft ist angespannt, weil die Schliessungen während der Corona-Pandemie länger dauerten als im Unterstützungskonzept aus dem Jahr 2020 angenommen und gleichzeitig mit der sich im Bau befindlichen Halle 1 grosse Investitionen finanziert werden müssen. Der Messemarkt befindet sich zudem in einer starken Transformation; bereits vor der Pandemie bestehende Tendenzen haben sich beschleunigt.

Ab November 2020 erfolgte zur Liquiditätssicherung der Olma Messen aufgrund der Corona-Pandemie eine Kapitalerhöhung durch die bisherigen Genossenschafterinnen und Genossenschafter in der Höhe von CHF 5 Mio., wobei sich der Kanton St.Gallen mit einem Betrag von CHF 430'000 und die Stadt St.Gallen mit CHF 1'291'000 daran beteiligten. Zudem gewährten der Kanton St.Gallen und die Stadt St.Gallen der Genossenschaft Olma Messen ein rückzahlbares und verzinsliches Darlehen in der Höhe von je CHF 8.4 Mio. (Vorlage Nr. 4454 vom 4. August 2020; vom Stadtparlament mit Änderungen beschlossen am 25. August 2020). Die getroffenen Massnahmen genügen aus heutiger Sicht jedoch nicht mehr, die Fortführung der Genossenschaft Olma Messen langfristig zu sichern.

## 1.1 Geschichte

Im Jahr 1943 fand die erste OLMA<sup>1</sup> statt: Drei Zelthallen wurden westlich der Tonhalle auf dem Brühl aufgestellt. Ein Jahr später waren es bereits acht Zelthallen und die Tonhalle. Die OLMA wurde von der regionalen Messe zur Schweizer Messe. Die Genossenschaft Olma Messen St.Gallen wurde im Jahr 1953 gegründet. Mitglieder der neuen Messe-Genossenschaft wurden die Kantone St.Gallen, Appenzell Ausserrhoden, Appenzell Innerrhoden, Thurgau, Schaffhausen, Glarus, Graubünden sowie das Fürstentum Liechtenstein und die Stadt St.Gallen. Die «Expohallen» wurden 1966 auf dem St.Jakob-Areal aufgestellt. In der Folge wurde die alte Halle 1 1981 – noch im Rohbau – erstmals in Betrieb genommen. Eine zusätzliche Erweiterung wurde mit der Inbetriebnahme der Hallen 2 und 3 und der neuen Arena in den Jahren 1988 und 1989 realisiert. 1998/1999 wurden die Expohallen abgebrochen und die Halle 9 gebaut. Der Brand der Halle 7 im Jahr 2000 führte dazu, dass im Folgejahr die Degustationshallen 4 und 5 erstmals in Betrieb genommen wurden. Seit 2003 gibt es wieder eine Halle 7. Mit dem Projekt «Neuland», dem Neubau der Halle 1, steht nun ein weiterer grosser Schritt bevor. Der Kantonsrat hat dafür im Jahr 2018 für die Überdeckung der Stadtautobahn einen Sonderkredit in der Höhe von CHF 12 Mio. gewährt.<sup>2</sup> Die Stadt St.Gallen gewährte für den gleichen Zweck mit Vorlage Nr. 745 vom 15. August 2017 (vom Stadtparlament mit Änderungen beschlossen am 26. September 2017) CHF 18 Mio. als einmaligen Beitrag. Zudem wurden eine Grundstücksbereinigung vorgenommen und eine Zonenplanänderung bewilligt.

## 1.2 Rechtsform

Die Genossenschaft Olma Messen St.Gallen hat die Rechtsform einer Genossenschaft. Die Eigentumsverhältnisse präsentieren sich per 31. Dezember 2021 wie folgt:

	Genossen-schafter	Kapital in Tausend CHF	Anteil in %
Öffentliche Hand*	29	11'369	40
Banken	26	8'268	29
Landwirtschaft	31	4'782	17
Gewerbe und Industrie	71	3'148	11
Versicherungen und Diverse	11	810	3
<b>Total</b>	<b>168</b>	<b>28'377</b>	<b>100</b>
* Stadt St.Gallen		7'290	26
* Kanton St.Gallen		2'430	9
* weitere		1'649	6

<sup>1</sup> Die Abkürzung geht auf den ursprünglichen Namen (Ostschweizerische Land- und Milchwirtschaftliche Ausstellung) zurück.

<sup>2</sup> Kantonsratsbeschluss über einen Sonderkredit für die Überdeckung der Stadtautobahn in St.Gallen (Erweiterung Olma Messen St.Gallen) (nGS 2018-049).

### 1.3 Bedeutung der Genossenschaft Olma Messen

Der Messe- und Veranstaltungsstandort St.Gallen ist für die Ostschweiz von regionalwirtschaftlicher Bedeutung, da Messen und Veranstaltungen nicht nur einen direkten, sondern auch einen indirekten volkswirtschaftlichen Nutzen auslösen. Gemäss verschiedenen Studien generieren Messegesellschaften eine sogenannte «Umwegrentabilität» des Fünf- bis Achtfachen ihres eigenen Umsatzes.<sup>3</sup> Eine Studie der Universität St.Gallen aus dem Jahr 2019 schätzt die durch die Olma Messen generierten Gesamtumsätze auf CHF 294 Mio., davon CHF 177 Mio. in der Ostschweiz.<sup>4</sup> Die Berichterstattung in den Medien erzeugt darüber hinaus langfristig einen wichtigen Imagegewinn für die Region – weit über deren Grenzen hinaus.

Die Genossenschaft Olma Messen St.Gallen ist zudem bei der Umsetzung der von St.Gallen-Bodensee Tourismus erarbeiteten Kongressstrategie eine wichtige Akteurin. Die Kongressstrategie fokussiert auf wertschöpfungsintensive Kongresse für den deutschsprachigen Raum und auch auf für den Kanton relevante Themencluster wie Gesundheit, Wirtschaft/Wissenschaften, IT, Präzisionsindustrie.

St.Gallen ist sehr beliebt bei Kongressveranstaltenden und Ausstellerinnen bzw. Ausstellern. Kongresse aus Wirtschaft, Typographie, Kommunikation, Digitalisierung, Medizin, Medizintechnik sowie Sport finden hier statt.

Dank der erfolgreichen, traditionellen Produkte, der starken Verwurzelung in Wirtschaft und Gesellschaft und des stabilen Ostschweizer Umfelds ist die Genossenschaft Olma Messen St.Gallen einzigartig in der Schweizer Messe- und Eventlandschaft.

Die Genossenschaft Olma Messen St.Gallen ist ein wichtiger Treffpunkt und Marktplatz für Gesellschaft, Wirtschaft und Kultur in der Ostschweiz. Es wird in all diesen Bereichen auch in Zukunft das Bedürfnis bestehen, sich persönlich zu treffen und gemeinsame Erlebnisse zu teilen. Messen, Events und weitere Veranstaltungen werden darüber hinaus auch zukünftig einen hohen Stellenwert im Kommunikations-Mix von Unternehmen und Organisationen haben.

Mit der OLMA veranstaltet die Genossenschaft Olma Messen St.Gallen die beliebteste und besucherstärkste Publikumsmesse der Schweiz; über 350'000 Besucherinnen und Besucher treffen sich alljährlich im Herbst an der OLMA in St.Gallen. Die OFFA (Frühlings- und Trendmesse) ist der überregionale Treffpunkt im Frühling mit knapp 100'000 Besucherinnen und Besuchern. Über 30'000 Besucherinnen und Besucher aus der Landwirtschaft besuchen die Tier&Technik im Februar.

Das Raum- und Dienstleistungsangebot ist wichtig für die regionalen Veranstaltenden wie Unternehmen, Verbände, Organisationen. Die rund 120 bis 130 Anlässe pro Jahr, wie Generalversammlungen, Kongresse, Tagungen und Events, haben eine regionale, nationale und teilweise internationale Bedeutung.

---

<sup>3</sup> Vgl. AUMA, Die gesamtwirtschaftliche Bedeutung von Messen und Ausstellungen in Deutschland, Berlin 2009; Nachhaltigkeitsbericht der MCH Group 2016, abrufbar unter <https://www.mch-group.com/wp-content/uploads/2020/04/MCH-Group-Reports-2016-Nachhaltigkeit-Deutsch.pdf>.

<sup>4</sup> Vgl. R. Scherer / D. Zwicker-Schwarm, Die regionale Bedeutung der Olma Messen St.Gallen, IMP-HSG, St.Gallen, November 2021, abrufbar unter <https://imp.unisg.ch/de/imp-publikationen>.

#### **1.4 Neubauvorhaben**

Ziel des Gesamtprojekts «Olma Neuland» ist die Erstellung der neuen Halle 1. Die im Jahr 2013 festgelegten Dimensionen der Halle bedingen die bereits im Bau befindliche Autobahnüberdeckung und die Sicherung des Eisenbahntunnels gemäss Vereinbarungen mit dem Bundesamt für Strassen (ASTRA) und den Schweizerischen Bundesbahnen.

Das Stadtparlament der Stadt St.Gallen hat am 26. September 2017 einstimmig einem Beitrag an die Olma-Überdeckung in der Höhe von CHF 18 Mio. (Vorlage Nr. 745 vom 15. August 2017) zugestimmt. Die Bürgerschaft der Stadt St.Gallen hat an der Volksabstimmung vom 4. März 2018 mit 72 Prozent Ja-Anteil ebenfalls zugestimmt. Das Kantonsparlament hat im Februar 2018 einstimmig über einen Beitrag von CHF 12 Mio. an die Olma-Überdeckung entschieden.<sup>5</sup>

Im Bankenconsortium, das die Finanzierung des Projekts Autobahnüberdeckung und Halle 1 übernimmt, sind folgende Banken vertreten: die St.Galler Kantonalbank (Federführung), die Raiffeisenbank St.Gallen, die Thurgauer Kantonalbank, die acrevis Bank sowie die Liechtensteinische Landesbank. Die ursprünglich geplanten Projektkosten betragen CHF 164 Mio. Nach Abzug der Beiträge von Stadt und Kanton St.Gallen über insgesamt CHF 30 Mio., einem Beitrag aus dem Agglomerationsprogramm von CHF 2 Mio. und den durch die Genossenschaft Olma Messen St.Gallen zu erbringenden Eigenmitteln von CHF 18 Mio. resultiert ein Bankkredit in der Höhe von CHF 114 Mio., den das Bankenconsortium im Kreditvertrag vom März 2020 zugesagt hat. Im Kreditvertrag sind ab 2024 Amortisationen vorgesehen und jährlich vorgegebene Finanzkennzahlen einzuhalten. Als Sicherheit dient ein Registerschuldbrief in der Höhe von CHF 114 Mio. auf dem Baurechtsgrundstück der Stadt St.Gallen. Gemäss ursprünglichem Finanzplan kann die Verschuldung bis 2037 auf CHF 24 Mio. amortisiert werden. Dieser Kredit stellt die Finanzierung der Investition in die Autobahnüberdeckung und die Halle 1 sicher; er kann nicht für betriebliche Zwecke benutzt werden.

#### **1.5 Finanzielle Entwicklung**

Die Geschäftsentwicklung der Genossenschaft Olma Messen St.Gallen verlief vor der Pandemie relativ stabil. In den Jahren 2011 bis 2019 konnten jeweils Umsätze zwischen CHF 29.6 Mio. und CHF 31.7 Mio. erzielt werden. Die operativen Cashflows (brutto, vor Veränderungen im Umlaufvermögen) fielen mit jeweils zwischen CHF 8.3 Mio. und CHF 9.4 Mio. ebenfalls stabil aus. Der operative Cashflow im Jahr 2019 fiel mit CHF 7.1 Mio. tiefer aus, bedingt durch Ausgaben für strategische Projekte, Kosten und Ertragsausfälle durch die Bautätigkeit sowie Finanzierungskosten. Ebenfalls erfolgte der Start der Bautätigkeit im Projekt Neuland. Die Finanzierung der ersten Tranchen erfolgte aus Eigenmitteln sowie im Rahmen subventionierter Anteile für den Autobahndeckel. Netto (nach Abzug der subventionierten Anteile) wurden bis Ende 2019 bereits rund CHF 15.9 Mio. in Neuland investiert.

Die Messe-/Kongressplätze und damit auch die Genossenschaft Olma Messen St.Gallen waren von den seitens Bundesrat verordneten Massnahmen während der Corona-Pandemie besonders stark betroffen. Ab dem 28. Februar 2020 konnten keine Messen und grösseren Veranstaltungen mehr durchgeführt werden. Entsprechend war der Betrieb praktisch stillgelegt. Es bestand zudem keine Planungssicherheit, wann der Messe- und Veranstaltungsbetrieb wiederaufgenommen werden konnte.

---

<sup>5</sup> Kantonsratsbeschluss über einen Sonderkredit für die Überdeckung der Stadtautobahn in St.Gallen (Erweiterung Olma Messen St.Gallen) (sGS 611.14).

Die Rentabilität der Genossenschaft Olma Messen St.Gallen hängt primär von den grossen Messen ab und erst in zweiter Linie von den über 100 Veranstaltungen. Die abgesagten Messen (OFFA, Immo, OBA<sup>6</sup>, OLMA) sowie rund 60 ausgefallene Veranstaltungen belasteten das Jahresergebnis 2020 in grossem Ausmass. Der Genossenschaft Olma Messen St.Gallen fielen dadurch rund 70 Prozent des Umsatzes bzw. rund CHF 21 Mio. für das Jahr 2020 weg.

Zusammen mit der Firma PwC St.Gallen hatte die Genossenschaft Olma Messen St.Gallen frühzeitig (im Frühjahr 2020) drei Szenarien erarbeitet:

- Szenario 1: Mit der Durchführung der OLMA 2020 kann der Messe- und Veranstaltungsbetrieb wiederaufgenommen werden. Messen und Veranstaltungen sind mit gewissen Einschränkungen möglich.
- Szenario 2: Nach dem 28. Februar 2020 finden im Jahr 2020 keine Messen und Veranstaltungen statt, verhaltener Start im Jahr 2021.
- Szenario 3: Im Jahr 2021 finden ab August wieder Messen und Veranstaltungen statt, Start mit der OBA. Die OLMA 2021 findet statt.

Die analysierten Szenarien untersuchten die Auswirkungen des unmittelbaren Betriebsausfalls sowie der zu erwartenden «Bremsspur», bis wieder zu einem Ertragsniveau wie vor Corona zurückgefunden werden könne. Je nach Szenario fielen dabei die voraussichtlichen Finanzierungslücken im Betrachtungszeitraum bis 2026 unterschiedlich hoch aus. Für die Szenarien 2 und 3 rechnete die Genossenschaft Olma Messen St.Gallen mit Finanzierungslücken zwischen CHF 23 und CHF 32 Mio. Aus eigenen Mitteln oder über die Aufnahme weiterer kommerzieller Kredite waren die Olma Messen nicht in der Lage, diese Lücke zu finanzieren. Aufgrund der laufenden Bautätigkeit für das Projekt «Neuland» waren die bestehenden liquiden Mittel gebunden und die maximale Verschuldungskapazität mit der Aufnahme der Baukredite erreicht. Im Herbst 2020 unterbreitete deshalb die Regierung dem Kantonsrat die Botschaft über die Unterstützung der Genossenschaft Olma Messen St.Gallen in Folge des Coronavirus (38.20.01). Das Unterstützungskonzept von Stadt und Kanton basierte auf Szenario 2, also einem Wiederanlaufen des Messebetriebs per Anfang des Jahres 2021.

Im weiteren Verlauf bewegte sich die effektiv eingetretene Entwicklung faktisch gemäss Szenario 3, wobei erste Veranstaltungen teils nur unter einschränkenden Auflagen möglich waren. Die Jahresrechnung 2021 wurde damit durch die Corona-Krise wiederum stark belastet. Der erzielte Umsatz von rund CHF 12 Mio. (betriebswirtschaftliche Sicht) fällt 2021 zwar höher aus als noch im ersten Corona-Jahr 2020 (CHF 8.6 Mio.), liegt jedoch weiterhin substantiell tiefer als in den Vor-Corona-Jahren.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung finanzieller Eckwerte der Genossenschaft Olma Messen St.Gallen in einer betriebswirtschaftlichen Sicht (keine ggf. verzerrten Buchwerte), also nach Bereinigung von Effekten aus stillen Reserven.<sup>7</sup>

in TCHF	2018	2019	2020	2021
Umsatz	30'564	29'577	8'573	12'036
Jahresergebnis	4'046	2'356	-10'614	-7'263
Finanzielles Fremdkapital	0	0	27'950	53'950
Eigenkapital inkl. stille Reserven	75'148	76'808	70'595	64'075

<sup>6</sup> Ostschweizer Bildungs-Ausstellung

<sup>7</sup> Gestützt auf die Berichte von PwC St.Gallen zur finanziellen Entwicklung.

In den Jahren 2020 und 2021 hat der Verwaltungsrat (bzw. die Verwaltung) der Olma Messen erfolgreich eine Kapitalerhöhung in der Höhe von CHF 5 Mio. durchgeführt. Praktisch alle bestehenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter haben anteilmässig zusätzliche Anteilscheine erworben, sodass die Struktur der Genossenschafterinnen und Genossenschafter erhalten werden konnte. Die Stadt St.Gallen und der Kanton St.Gallen haben sich an der Kapitalerhöhung mit CHF 1'291'000 bzw. CHF 430'000 beteiligt.<sup>8</sup>

Der Kanton St.Gallen und die Stadt St.Gallen haben den Olma Messen im Rahmen derselben Vorlage zusätzlich ein Darlehen in der Höhe von je CHF 8.4 Mio. gewährt. Die Darlehen von Stadt und Kanton sind grundpfandrechtlich gesichert, allerdings nachrangig zu den Baudarlehen des Bankenkonsortiums. Die Darlehen wurden über eine Laufzeit von 20 Jahren gewährt, wobei auf eine Rückzahlung des Darlehens während der ersten zehn Jahre verzichtet wird. Ab dem elften Jahr der Laufzeit amortisiert die Genossenschaft Olma Messen die Darlehen mit einer jährlichen Rate von wenigstens CHF 840'000. Die Darlehen werden in den ersten zehn Jahren zinslos ausgerichtet.

Um dem sich abzeichnenden Finanzierungsengpass entgegenzuwirken, hat sich zudem das Bankenconsortium mit später einsetzenden (ab 2025 statt 2024) und in den ersten Jahren tieferen Amortisationen auf die Finanzierung Neuland einverstanden erklärt. Im Zeitraum bis 2026 sind von den Olma Messen neu CHF 4.5 Mio. anstatt der ursprünglich geplanten CHF 10 Mio. zu amortisieren. Weiter wurden trotz der deutlich verschlechterten Kredit-Risikolage die Kreditlinien jederzeit offengehalten. Damit wurde unter anderem sichergestellt, dass der Neubau der Halle 1 / Neuland nicht unterbrochen sowie der laufende Betrieb nicht gefährdet wurden.

Die Leitung der Olma Messen hat ihrerseits Sparmassnahmen eingeleitet, um das Budget zu entlasten: Das Produktportfolio wurde bereinigt und damit verbunden wurden acht Stellen abgebaut, es wurde ein Investitionsstopp verfügt, in den Jahren 2020 und 2021 wurden weder Lohnerhöhungen noch variable Lohnanteile ausbezahlt und der Verwaltungsrat hat auf einen Teil seiner Honorare verzichtet. Die Verzinsung des Genossenschaftskapitals ist zudem bis auf weiteres ausgesetzt.

## **2 Herausforderungen der Olma Messen**

### **2.1 Betriebliche Einschränkungen während der Covid-19-Pandemie**

Die betrieblichen Einschränkungen der Olma Messen aufgrund der Corona-Pandemie dauerten deutlich länger als im Unterstützungskonzept aus dem Jahr 2020 angenommen. Faktisch trat anstelle des ausfinanzierten Szenarios 2 das nicht vollständig ausfinanzierte Szenario 3 ein.

Die im Jahr 2020 erfolgte Eigenkapitalerhöhung der Olma Messen, der angepasste Amortisationsplan der Konsortialbanken sowie die gewährten Darlehen von Stadt und Kanton sollten dazu dienen, die finanziellen Auswirkungen eines Betriebsunterbruchs bis Ende des Jahres 2020 abzufedern. Es wurde mit einer Aufnahme des operativen Betriebs ab Januar 2021 (Szenario 2) gerechnet. In diesem Szenario wurde mit einer Finanzierungslücke von CHF 22.6 Mio. gerechnet, welcher über das zusätzliche Eigenkapital (CHF 5 Mio.), die Darlehen von Stadt und Kanton (insgesamt CHF 16.8 Mio.), den

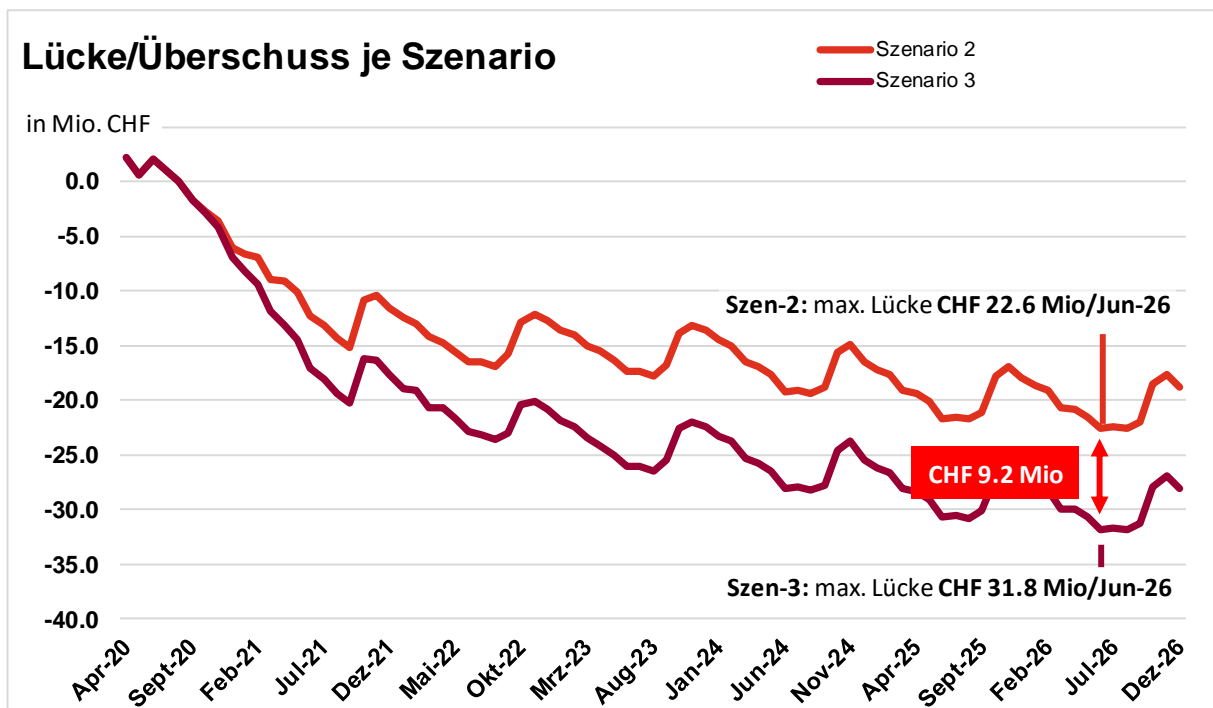
---

<sup>8</sup> Vorlage Nr. 4454 vom 4. August 2020; vom Stadtparlament mit Änderungen beschlossen am 25. August 2020; Kantonsratsbeschluss über die Unterstützung der Genossenschaft Olma Messen St.Gallen in Folge des Coronavirus (sGS 611.15).



angepassten Amortisationsplan der Banken (Aufschub CHF 5 Mio.) sowie einen seitens Olma Messen zu leistenden Sparbeitrag (CHF 2 Mio.) entgegengewirkt wurde.

Effektiv wieder aufgenommen werden konnte der Messebetrieb jedoch erst im Herbst 2021 mit einer ersten, aber deutlich reduzierten Olma. Die Realität bewegte sich somit faktisch gemäss Szenario 3, das eine Betriebsaufnahme ab Juli 2021 vorsah. Für Szenario 3 wurde bereits im Frühsommer 2020 eine drohende Finanzierungslücke von CHF 31.8 Mio., also CHF 9.2 Mio. mehr als im Szenario 2, ermittelt.



Es hat sich damit gezeigt, dass die im Jahr 2020 angestellten Planrechnungen bezüglich der Ausfallkosten nahe an der Realität waren. Gegenüber dem umgesetzten Rettungspaket zur Schliessung der Finanzierungslücke gemäss Szenario 2 fehlen den Olma Messen infolge der tatsächlich erst später erfolgten Wiederaufnahme des Messebetriebs damit rund CHF 9.2 Mio.

## 2.2 Kostenentwicklung Neubau Halle 1

Das Bauprojekt Olma-Neuland (Neubau Halle 1) verläuft derzeit terminlich gemäss der Planung. Das Ziel, die neue Halle an der Olma 2023 teilweise in Betrieb zu nehmen, ist nach wie vor realistisch. Allerdings rechnen die Olma Messen mit baulichen Mehrkosten gegenüber den ursprünglichen Zielkosten. Die beteiligten Unternehmen gehen in einer Prognose per 18. März 2022 von rund CHF 10 Mio. höheren Kosten aus. Die Mehrkosten sind hauptsächlich auf eine allgemeine Teuerung beim Baumaterial, auf zusätzliche Ingenieurkosten und den Einbezug einer dem Baufortschritt angemessenen Baukostenreserve zurückzuführen. Aufgrund der aktuell hohen Unsicherheiten bei der Beschaffung von Rohmaterial (insbesondere Stahl) bleibt dabei zusätzlich ein Vorbehalt bzw. es besteht keine Möglichkeit, eine verlässliche Risikobeurteilung für die Jahre 2022 und 2023 vorzunehmen. In den aktuellen Planrechnungen wird vor diesem Hintergrund mit nochmals leicht höheren Baukosten von insgesamt rund CHF 177.6 Mio. gerechnet.

in Mio. CHF	Ursprüngliche Zielkosten	Baukostenschätzung März 2022	Baukosten gemäss aktueller Finanzplanung
Investitionskredit VR Olma	132.3	132.2	135.0
Rundung auf Zielkosten	-0.3		
Teuerung Material		5.0	5.0
Ingenieurkosten, Reserve		5.0	5.0
Investitionen von Dritten	32.0	32.6	32.6
<b>Total</b>	<b>164.0</b>	<b>174.8</b>	<b>177.6</b>

Die als Investitionen von Dritten ausgewiesenen CHF 32.0 Mio. stammen von Stadt und Kanton zur Überdachung der Autobahn. Die Erhöhung von CHF 32.0 Mio. auf CHF 32.6 Mio. sind auf Investitionen der Stadtwerke (CHF 100'000) sowie Dritten für die Bürocontainer (CHF 500'000) zurückzuführen.

### 2.3 Veränderungen des Marktumfelds

Mit ihrer Geschäftstätigkeit im Bereich Messen und Veranstaltungen findet sich die Genossenschaft Olma Messen St.Gallen in einem herausfordernden Marktumfeld wieder. Bereits vor der Pandemie konnte im globalen Messemarkt insbesondere bei Publikumsmessen eine stagnierende Entwicklung beobachtet werden – eine Tendenz, die auch im Schweizer Markt klar feststellbar war. Welche Rolle Messen, Events und Veranstaltungen nach der Pandemie und in mittelfristiger Perspektive spielen werden, ob eine Rückkehr zu Aussteller- und Besuchendenzahlen vor der Pandemie möglich ist oder ob diese allenfalls sogar übertroffen werden können, muss sich erst noch weisen. Es kann zumindest festgestellt werden, dass das zweite Quartal 2022 für die Olma Messen erfolgreich verlaufen ist.

Gleichzeitig wird in der Branche davon ausgegangen, dass Formate im Geschäftskundenbereich mit klarem Fokus, attraktiver Positionierung und starker (regionaler) Verankerung Chancen bieten können. Beispielsweise konnten Formate im Bereich der spezialisierten Fachmessen, mit regionalem Fokus, entgegen dem globalen Markttrend vor der Pandemie steigende Besuchendenzahlen verzeichnen. Ebenfalls wird im Bereich der Kongresse und Events mit deutlich weniger Vorbehalten von einer Rückkehr zum Niveau vor der Pandemie ausgegangen.

### 2.4 Rechtsform Genossenschaft

Die heutige Rechtsform der Genossenschaft bringt einige Besonderheiten mit sich, die vor dem Hintergrund der aktuellen Herausforderungen sehr nachteilig sind:

- Genossenschaften können aufgrund der gesetzlichen Vorgaben denjenigen, die am meisten investiert haben, nicht ein anteilig gewichtiges Stimmrecht gewähren.<sup>9</sup> Die Stimmrechte erfolgen zwingend nach Köpfen; jede Genossenschafterin und jeder Genossenschafter hat eine Stimme, unabhängig von der Höhe des gezeichneten Kapitals. Das bei den Olma Messen traditionell praktizierte System einer Delegiertenversammlung entspricht aus verschiedenen Gründen nicht mehr den gesetzlichen Erfordernissen.

<sup>9</sup> Art. 854 OR räumt allen Genossenschaftern die gleichen Rechte und Pflichten ein. Gesondertes Kapital wie bei Stimmrechtsaktien (Art. 693 OR) oder Partizipationsscheine ohne Stimmrecht sind damit ausgeschlossen. Gemäss Art. 885 OR hat jeder Genossenschafter an der Generalversammlung eine Stimme.

- Das Zuführen von Kapital neuer Genossenschafterinnen und Genossenschafter kann nur mittels neuer Anteilscheine erfolgen. Dies schwächt jedoch die Stimmrechte bisheriger Genossenschafterinnen und Genossenschafter.
- Da Anteilschein-Inhaberinnen und -Inhaber ihr Kapital jederzeit mittels Austritt abziehen können, fehlt zudem eine nachhaltig verlässliche Eigenkapitalstruktur. Dies hat der Gesetzgeber explizit so definiert (u.a. Art. 842 des Obligationenrechts [SR 220; abgekürzt OR]). Eigenkapital hat zum Zweck, die unternehmerischen Grundrisiken abzudecken. In Bezug auf die Olma Messen ist daher das Eigenkapital heute nicht gesichert.

Im Ergebnis resultieren reduzierte Stabilität, tiefere Verlässlichkeit und eine ungenügende Risikogerechtigkeit in der Unternehmensfinanzierung. Weiter sinken der Gläubigerschutz sowie die Attraktivität, der Gesellschaft Finanzmittel zur Verfügung zu stellen – sei es als Eigen- wie auch als Fremdkapital. Weiter entspricht das Stimmrecht nach Köpfen nicht dem von den jeweiligen Eigenkapitalgeberinnen und -gebern eingegangenen finanziellen Risiko und Engagement. In guten Zeiten erscheinen diese Nachteile untergeordnet; sie sind jedoch im Kontext der aktuellen Herausforderungen bedeutend.

### **3 Lösungsansatz der Olma Messen**

#### **3.1 Eckpunkte der neuen Geschäftsstrategie**

Um dem sich verändernden Marktumfeld Rechnung zu tragen, aber auch um den Herausforderungen hinsichtlich hoher Investitionen und ihrer Finanzierung in mittelfristiger Perspektive zu begegnen, hat die Geschäftsleitung der Olma Messen die «Strategie31» erarbeitet, die im Oktober 2021 durch den Verwaltungsrat verabschiedet wurde.

Hauptzielsetzung der Strategie31 ist die Sicherung der Zukunftsfähigkeit der Olma Messen St.Gallen. Dies erfordert in erster Linie eine nachhaltige, stabile Ertragskraft. Erst damit können mittelfristig die notwendigen Mittel erwirtschaftet werden, um Amortisationen und Zinsen für die Finanzierung der Arealerweiterung (Halle 1 / Neuland) und für die Darlehen der öffentlichen Hand zu leisten. Der Kredit des Bankenkonsortiums verlangt nach Bauende ansteigende Amortisationsraten. Die Kredite der öffentlichen Hand sind grundsätzlich ab 2031 zu verzinsen und zu amortisieren.

Das erforderliche Wachstum soll durch Weiterentwicklung und Ausbau der jetzigen Bereiche Messen und Veranstaltungen angestrebt und durch ausgewählte zu entwickelnde Zusatzgeschäfte unterstützt werden. Dazu wurden die folgenden strategischen Stossrichtungen definiert:

- Stossrichtung A: Substanzielle Weiterentwicklung des Messegeschäfts, insbesondere durch die Entwicklung von mindestens zwei neuen Fachmessen und die Weiterentwicklung und Stärkung der OLMA als wichtigster Messe.
- Stossrichtung B: Ausbau des Veranstaltungsgeschäfts, einerseits durch die Schaffung eines Event-Full-Services, andererseits durch Akquisition von Gross-events für die Halle 1.
- Stossrichtung C: Aufbau von Zusatzgeschäften, die neben dem Kerngeschäft das Dienstleistungsangebot der Olma Messen St.Gallen erweitern und damit Mehrerträge generieren.

Gegenüber dem Geschäftsniveau vor der Pandemie (gemessen am ursprünglichen Budget für das Geschäftsjahr 2020) sollen bis zum Jahr 2031 substantielle zusätzliche Deckungsbeiträge erwirtschaftet werden. Die genaue Ausgestaltung, die Detailkonzeption und die Umsetzung der einzelnen Stossrichtungen sollen laufend weiter detailliert und falls nötig nachjustiert werden.

In Zusammenarbeit mit PwC St.Gallen wurden eine vertiefte Auseinandersetzung mit den strategischen Stossrichtungen und deren Plausibilisierung vorgenommen sowie deren Potenziale zur Erwirtschaftung von zusätzlichen Deckungsbeiträgen erarbeitet. Es wird davon ausgegangen, dass gegenüber dem Budget 2020 rund CHF 4.8 Mio. zusätzliche Deckungsbeiträge erreicht werden können. Diese Einschätzung (Szenario 6, siehe untenstehende Grafik) entspricht dabei einem ambitionierten Wachstumspfad, der aber gegenüber den ursprünglichen Zielsetzungen des Managements<sup>10</sup> von vorsichtigeren Annahmen ausgeht.

### **3.2 Beschaffung von zusätzlichem Eigenkapital**

Die mittelfristige Finanzplanung der Olma Messen zeigt im Planungshorizont bis 2030 je nach Szenario unterschiedliche Finanzierungslücken.

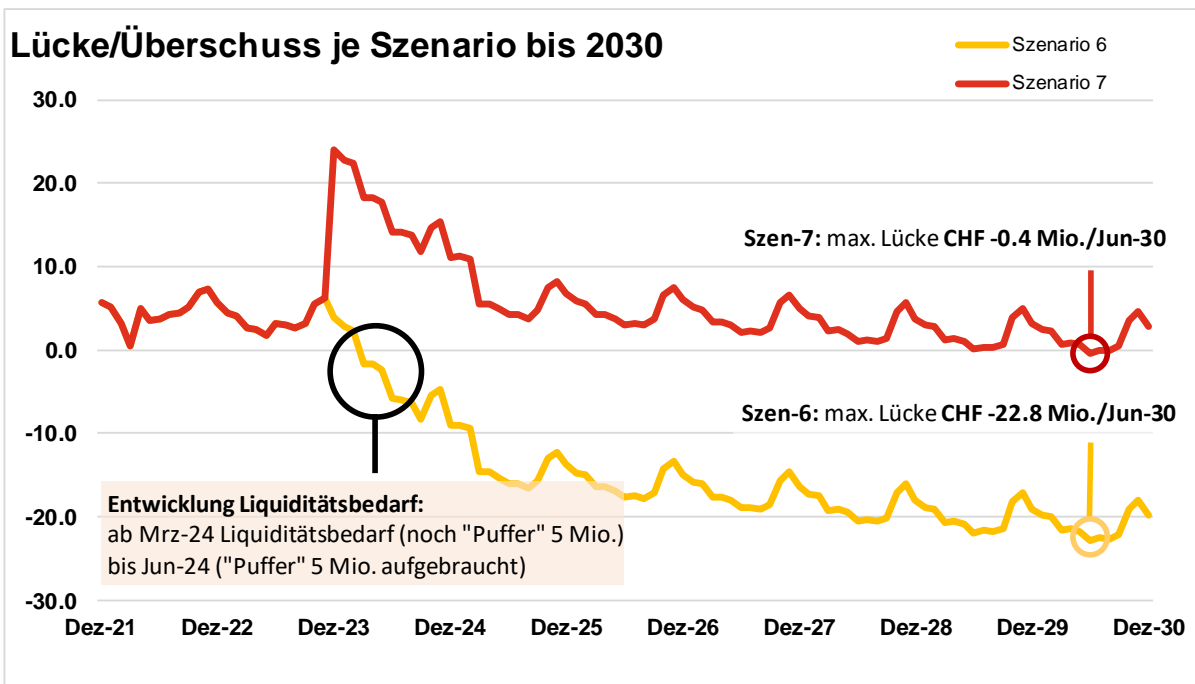
Szenario 6 in der nachfolgenden Grafik (gelbe Kurve) zeigt dabei die voraussichtlich entstehende Finanzierungslücke von bis zu CHF 22.8 Mio., unter Berücksichtigung der Effekte aus der Umsetzung der geplanten strategischen Stossrichtungen, der absehbaren Baukostenerhöhung Neuland sowie der einsetzenden Amortisationen an die Konsortialbanken. Dabei ist keine Zusatzfinanzierung eingeplant. Die Lücke in Szenario 6 entsteht insbesondere aufgrund:

- der «Bremsspur» im operativen Geschäft bis zur Erholung auf Vor-Covid-Niveau;
- von Initialkosten zur Umsetzung der strategischen Stossrichtungen, u.a. mit Auslastung der neuen Halle 1;
- einer absehbaren Bauteuerung für den Neubau der Halle 1.

Im Verlauf des Jahres 2024 fallen insbesondere Schlusszahlungen zum Bauprojekt an, für die aktuell keine ausreichenden Mittel gesichert sind. Es ist folglich bereits heute absehbar, dass im Frühjahr 2024 ohne entsprechende Gegenmassnahmen die Zahlungsunfähigkeit droht. Bis Ende 2023 wird davon ausgegangen, dass der Liquiditätsbedarf aus den noch verfügbaren Finanzierungsquellen gedeckt werden kann.

---

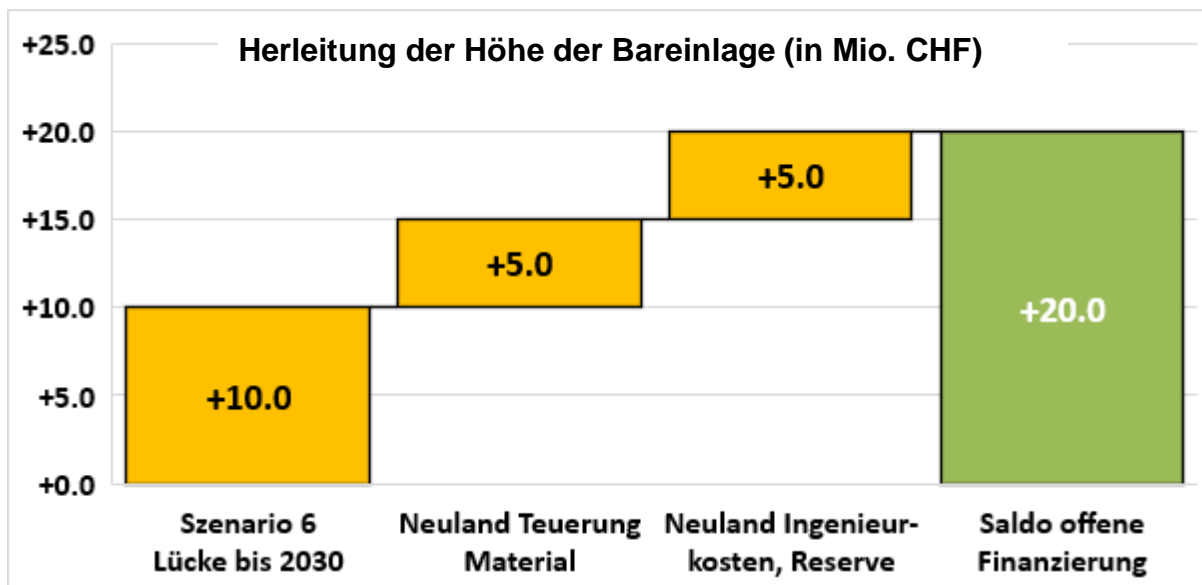
<sup>10</sup> Szenarien 4 und 5, die im Rahmen dieser Vorlage nicht weiter ausgeführt werden.



Aus diesem Grund sieht der Plan der Olma Messen eine Kapitalerhöhung um CHF 20 Mio. im Verlauf des Jahres 2023 vor. Ergänzend sollen die bestehenden Darlehen der öffentlichen Hand (Stadt und Kanton St.Gallen je CHF 8.4 Mio.) zur Stärkung der Kapitalbasis in Eigenkapital umgewandelt werden. Mittels dieser Kapitalerhöhung wird davon ausgegangen, dass die Finanzierungslücke langfristig geschlossen werden kann. Szenario 7 in der obenstehenden Grafik zeigt entsprechend das Alternativszenario mit dieser Kapitalerhöhung. In den Folgejahren ab 2031 wird bei erfolgreicher Umsetzung der strategischen Stossrichtungen davon ausgegangen, dass die Olma Messen wieder eigenwirtschaftlich funktionieren können. Im Szenario 7 ist bezüglich Liquidität eine Sicherheitsmarge («Puffer») von CHF 5 Mio. eingerechnet.

Die angestrebte Kapitalerhöhung zur Schliessung der Liquiditätslücke von CHF 20 Mio. setzt sich wie folgt zusammen:

- Noch ohne Berücksichtigung der höheren Baukosten würde in Szenario 6 bis 2030 eine finanzielle Lücke von rund CHF 10 Mio. entstehen. Es wird entscheidend sein, die angedachte Strategie mit wirksamen Massnahmen umzusetzen. Dies wird die zentrale Aufgabe und Zielsetzung für die Führung darstellen, damit die Lücke eher tiefer als höher ausfällt.
- Die absehbare Bauteuerung für Material wird derzeit mit rund CHF 5 Mio. eingeschätzt.
- Zudem zeichnen sich um rund CHF 2 Mio. höhere Ingenieurkosten beim Neubau der Halle 1 ab. Unter Einrechnung einer Reserve sind entsprechend weitere CHF 5 Mio. bereitzustellen.
- Die Differenz zur oben aufgezeigten Lücke (gemäss Szenario 6) in Höhe von CHF 2.8 Mio. ist durch die Unternehmensführung mit «Kostenmanagement» zu schliessen.



Damit die Olma Messen im Planhorizont zahlungsfähig bleiben und ihren finanziellen Verpflichtungen nachkommen können, ist die offene Finanzierung in Höhe von CHF 20 Mio. zwingend durch Bareinlage zu leisten.

In den Jahren ab 2031 zeichnet sich erneut ein übermässiger Liquiditätsabfluss ab. Die Olma Messen werden aktuell nicht in der Lage sein, die ab diesem Zeitpunkt beginnenden Amortisationen und zusätzlichen Zinskosten zu begleichen. Deshalb wird zusätzlich angestrebt, die bestehenden Darlehen der öffentlichen Hand in Höhe von CHF 16.8 Mio. (Stadt und Kanton St.Gallen je CHF 8.4 Mio.) zur Stärkung der Kapitalbasis ebenfalls in Eigenkapital zu wandeln. Dadurch würde den Olma Messen zwar unmittelbar kein neues Geld zufließen, es könnten jedoch die Geldabflüsse aus dem Kapitaldienst ab dem Jahr 2031 um jährlich rund CHF 2 Mio. reduziert werden.

Die Regierung und der Stadtrat befürworten zur Sanierung der Genossenschaft Olma Messen eine Umwandlung der gewährten Darlehen in Eigenkapital. Damit tragen Stadt und Kanton massgeblich zur Stärkung der Eigenkapitalbasis bei. Von Seiten Stadt und Kanton soll keine zusätzliche Bareinlage in das Eigenkapital erfolgen.

### 3.3 Umwandlung der Rechtsform

Der Verwaltungsrat der Olma Messen wird im April 2023 der Generalversammlung den Antrag stellen, die Genossenschaft in eine Aktiengesellschaft umzuwandeln. Das zum Zeitpunkt der Umwandlung der Rechtsform bestehende Genossenschaftskapital soll im Verhältnis 1:1 in Aktienkapital gewandelt werden.

Damit wird gewährleistet, dass für die verschiedenen Kapitalbeteiligungen eine «gerechte», an der Höhe der Kapitalbeteiligung ausgerichtete, Mitsprache gewährt wird. Die bisherige, in der Olma Genossenschaft gelebte Praxis mit Delegiertenstimmen darf aus rechtlichen Gründen nicht mehr weitergeführt werden. In der folgenden Tabelle werden die Abweichungen zwischen der in der Genossenschaft relevanten Stimmstärke sowie dem gezeichneten Kapital aufgezeigt:

	Genossen- schafter	Anteil	Kapital in 1'000 CHF**	Anteil	Delegierte Anzahl	Anteil
Öffentliche Hand*	29	17 %	11'369	40 %	92	15 %
Banken	26	15 %	8'268	29 %	121	20 %
Landwirtschaft	31	18 %	4'782	17 %	148	24 %
Gewerbe, Industrie	71	42 %	3'148	11 %	198	33 %
Versicherungen, übrige	11	7 %	810	3 %	49	8 %
<b>Total</b>	<b>168</b>	<b>100 %</b>	<b>28'377</b>	<b>100 %</b>	<b>608</b>	<b>100 %</b>
<i>*davon</i>						
– Stadt St.Gallen	1	0.6 %	7'290	26 %	6	1.0 %
– Kanton St.Gallen	1	0.6 %	2'430	9 %	6	1.0 %
<b>Total Stadt und Kanton St.Gallen</b>			<b>9'720</b>	<b>34 %</b>		

**\*\*in Anteilscheinen zu CHF 1'000**

Die Stadt St.Gallen verfügt heute über sechs Delegiertenstimmen. Sie hat damit einen Stimmrechtsanteil von 1 Prozent. Gemäss Gesetz fällt der Stadt St.Gallen jedoch nur eine von 168 Genossenschafter-Stimmen zu. Durch die Umwandlung der Genossenschaft in eine Aktiengesellschaft wandelt sich auch das Stimmrecht, das dann nach der entsprechenden Kapitalbeteiligung bemessen wird. Würde die Genossenschaft zum heutigen Zeitpunkt in eine Aktiengesellschaft gewandelt, hätte die Stadt St.Gallen einen Stimmrechtsanteil von 26 Prozent.

Genossenschafterinnen und Genossenschafter können jederzeit austreten und erhalten dabei ihr Anteilscheinkapital zurück. Dies stellt ein wesentliches Risiko in der Finanzierung dar. Austritte können zwar eine gewisse Zeit verzögert werden, aber eine übermässige Erschwerung schliesst der Gesetzgeber ausdrücklich aus. Folglich besteht das Risiko, dass wesentliche Gelder für Austritte ausbezahlt werden müssten (ein entsprechender «run» ist unbedingt zu verhindern). Für Aktiengesellschaften ist das Umgekehrte festgelegt: Ein Recht, den eingezahlten Betrag zurückzufordern, steht der Aktionärin oder dem Aktionär nicht zu (expliziertes Verbot der Einlagenrückgewähr).

Obwohl der genossenschaftliche Gedanke weiterhin bedeutsam bleiben soll, erscheinen aus Sicht des Verwaltungsrates der Olma Messen die Faktoren «mangelnde Stimmkraft der grossen Kapitalgeber» und «jederzeitiges Austrittsrecht» aus heutiger Sicht problematisch und als nicht solidarisch. Die Aktiengesellschaft setzt einen «wirtschaftlichen» Zweck voraus, was die Olma bereits erfüllt. Die Olma Messen planen jedoch, in die Statuten Elemente aus der «Genossenschafts-DNA» zu übernehmen. Weiter schützt die im Aktienrecht gesetzlich verankerte sogenannte Einlagenrückgewähr davor, dass Einlagen plötzlich von einzelnen oder mehreren Aktionärinnen oder Aktionären zurückgezogen werden.

Im Hinblick auf die geplante Kapitalerhöhung bietet das Aktienrecht eine hohe und bewährte Rechtssicherheit sowie Transparenz. Vergleichbare Regelungen dazu fehlen im heutigen Genossenschaftsrecht. Entsprechend wäre eine öffentlich platzierte Kapitalerhöhung (so wie geplant) in der Rechtsform der Genossenschaft kaum sinnvoll durchführbar. Erst mit der Umwandlung der Rechtsform wird es möglich, der Olma eine nachhaltige Kapitalbasis zu verschaffen.

### 3.4 Zeitlicher Ablauf

Die Olma Messen informierten im August 2022 an einer Medienkonferenz über die geplante Eigenkapitalerhöhung und die geplante Umwandlung der Rechtsform. Zu diesem Zeitpunkt beginnt eine Kampagne, um die bestehenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter zu motivieren, zusätzliche Anteilscheine zu zeichnen. Im Frühling 2023 wird im Hinblick auf die Gründung der Aktiengesellschaft eine öffentlich aufgelegte Kapitalerhöhung lanciert, die sich an neue und bestehende Genossenschafterinnen und Genossenschafter richtet.

An der Generalversammlung der Genossenschaft Olma Messen vom 28. April 2023 soll der formelle Beschluss zur Umwandlung der Genossenschaft in eine Aktiengesellschaft gefällt werden. Die Umwandlung soll im Laufe des Monats Mai 2023 vollzogen werden.

Über die Umwandlung der Darlehen von Stadt und Kanton in Eigenkapital der Olma Messen entscheidet der Kantonsrat voraussichtlich im November 2022 und im Februar 2023. Stimmen beide Parlamente der Umwandlung zu, werden die Darlehen nach Rechtsgültigkeit der Beschlüsse voraussichtlich im April 2023 in einem ersten Schritt in Dotationskapital der Genossenschaft Olma Messen St.Gallen gewandelt. Stimmt die Generalversammlung von Ende April 2023 der Umwandlung der Genossenschaft in eine Aktiengesellschaft zu, erfolgt in einem zweiten Schritt die Umwandlung in Aktienkapital.

Die Olma Messen erwarten im zeitlichen Ablauf folgende Veränderungen im Dotationskapital bzw. im Eigenkapital:

	Kapital bisher (bis 06.2022)	Anteil	Erhöhung Genossen- schafter (bis 04.2023)	Umwandlung Darlehen (bis 04.2023)	Kapital- erhöhungen (bis 12.2023)	Total Aktien- kapital	Anteil
Stadt SG	7'290	26 %	0	8'400	0	15'690	24 %
Kanton SG	2'430	9 %	0	8'400	0	10'830	17 %
Übrige	18'657	65 %	3'000	0	17'000	38'657	59 %
Total	28'377	100 %	3'000	16'800	17'000	65'177	100 %

Es ist zu beachten, dass die Erhöhung von Anteilscheinen in Höhe von CHF 3 Mio. bis Ende April 2023 sowie die Neuzeichnung im Rahmen der öffentlichen Auflage in Höhe von CHF 17 Mio. eine Annahme darstellen, die gleichzeitig als Zielsetzung zu verstehen ist.

## 4 Finanzielle Auswirkungen

### 4.1 Auswirkungen auf die Finanzen der Olma Messen

Durch die Erhöhung des Eigenkapitals im Umfang von CHF 36.8 Mio. kann gemäss heutiger Einschätzung bei einer erfolgreichen Strategieumsetzung der Weiterbestand der Olma Messen gesichert werden. Die Bareinlage im Rahmen einer öffentlich platzierten Kapitalerhöhung im Jahr 2023 in der Höhe von CHF 20 Mio. stellt die benötigte Liquidität zur Finanzierung der Mehrkosten des Neubaus der Halle 1 und der nicht gedeckten Ausfälle aus der Corona-Pandemie sicher. Die Umwandlung der Darlehen von Stadt und Kanton in Eigenkapital entlasten zudem die Jahresrechnung der Olma Messen ab 2031 um jährlich CHF 2 Mio. Diese Mittel werden benötigt, um die Amortisationen und Zinsen der bestehenden Bankdarlehen bedienen zu können.



## **4.2 Auswirkungen auf den städtischen Haushalt**

Die Stadt St.Gallen hat der Genossenschaft Olma Messen analog zum Kanton ein Darlehen in der Höhe von CHF 8.4 Mio gewährt. Das Darlehen wird tranchenweise durch die Olma Messen abgerufen. Per 31. Juli 2022 haben die Olma Messen CHF 6 Mio. bezogen; es wird davon ausgegangen, dass der restliche Betrag im Laufe des Jahres 2022 vollständig abgerufen wird. Das Darlehen muss ab dem Jahr 2031 über zehn Jahre in jährlichen Tranchen von mindestens CHF 840'000 zurückbezahlt werden. Die Olma Messen müssen das Darlehen während der ersten Darlehensperiode bis 2030 nicht verzinsen, ab dem Jahr 2031 erfolgt eine marktübliche Verzinsung.

Mit der Umwandlung des Darlehens in Eigenkapital verzichtet die Stadt St.Gallen auf eine Rückzahlung des Kapitals und auf die künftigen Zinszahlungen. Es entfallen in den Jahren 2031 bis 2040 somit jährlich Rückflüsse in der Höhe von rund CHF 1 Mio. (CHF 840'000 Rückzahlung plus Zinsen). Mit Dividendenausschüttungen für das Eigenkapital kann nicht gerechnet werden.

Kurzfristig hat die Umwandlung des Darlehens in Eigenkapital keine Auswirkung auf das Ergebnis der Stadtrechnung, langfristig verzichtet die Stadt auf die Zinserträge aus dem Darlehen und die Rückzahlung des Darlehens.

Aufgrund der schlechten finanziellen Aussichten der Olma Messen wurde per 31. Dezember 2021 die bereits ausbezahlte Darlehenstranche vollständig wertberichtigt. Auch die im Laufe des Jahres 2022 ausbezahlten Darlehenstranchen müssen vollständig wertberichtigt werden. Bei einer Umwandlung der Darlehen in Eigenkapital der Olma Messen werden die bestehenden Wertberichtigungen auf die erhöhte Beteiligung übertragen, sodass diese anschliessend vollständig wertberichtigt ist.

## **4.3 Auswirkungen auf die übrigen Eigentümer**

Die finanziellen Auswirkungen auf die Rechnung des Kantons St.Gallen sind die gleichen wie für die Stadt St.Gallen. Der Kanton St.Gallen verzichtet mit der Umwandlung seines Darlehens in Eigenkapital der Olma Messen auf die Rückzahlung und die Zinserträge.

Die für den Neubau der Halle 1 kreditgebenden Banken sind ebenfalls Genossenschafterinnen der Olma Messen. Durch die Neukapitalisierung der Olma Messen erhöhen sich die Sicherheiten für ihre Kredite.

Alle Eigentümerinnen und Eigentümer erhalten die Möglichkeit, ihren Besitzanteil an den Olma Messen über Bezugsrechte auf dem heutigen Niveau zu halten.

# **5 Risikomanagement**

## **5.1 Hauptrisiken für die Stadt St.Gallen**

Aus Sicht der Stadt St.Gallen bestehen im aufgezeigten Lösungsansatz folgende Hauptrisiken:

- Die geplante Bareinlage in das Eigenkapital im Umfang von 20 Mio. kommt nur teilweise zu Stande. Den Olma Messen droht mittelfristig ein Liquiditätsengpass.  
Wenn die geplante Bareinlage in das Eigenkapital im Laufe des Jahres 2023 nicht vollständig erfolgen kann, droht den Olma Messen im Laufe des Jahres 2024 die Liquidität auszugehen, und damit die Zahlungsunfähigkeit. Zeichnet sich dieses Szenario ab, muss im Vorfeld damit gerechnet werden,

dass die kreditgebenden Banken ihre Baukredite umgehend kündigen und der Neubau der Halle 1 nicht beendet werden könnte. In dieser Situation wird es Druck auf die Stadt St.Gallen und den Kanton St.Gallen geben, sich mit einer Bareinlage zu beteiligen, obwohl die Regierung wie auch der Stadtrat dies ablehnen.

- Die Erträge der Olma Messen entwickeln sich nicht wie geplant.

Die der Finanzplanung zugrundeliegenden Annahmen basieren auf einer erfolgreichen Strategieumsetzung. Es besteht das Risiko, dass die Ertragsziele nicht erreicht werden können und damit die Olma Messen trotz erfolgreicher Kapitalerhöhung in Liquiditätsengpässe geraten. Auch in diesem Szenario muss damit gerechnet werden, dass Druck auf Stadt und Kanton St.Gallen entsteht, die Olma Messen erneut zu unterstützen. Bei einem stetigen Monitoring des Geschäftsgangs kann allerdings davon ausgegangen werden, dass solche Abweichungen zur Planung durch die Leitung der Olma Messen frühzeitig erkannt und allenfalls von Seiten der Stadt und des Kantons St.Gallen notwendige Entscheide im ordentlichen Zeitrahmen für politische Prozesse gefällt werden können.

- Die Umwandlung der Genossenschaft Olma Messen St.Gallen in eine Aktiengesellschaft findet keine Mehrheit.

Die Umwandlung der Genossenschaft Olma Messen St.Gallen in eine Aktiengesellschaft muss durch die Generalversammlung der Genossenschaft im Frühjahr 2023 beschlossen werden. Ohne Umwandlung der Genossenschaft ist die Fremdfinanzierung durch die Banken gefährdet, weil aus deren Sicht die Sicherheiten fehlen, da bei einem Austritt von Genossenschafterinnen und Genossenschaftern deren Kapitalanteile zurückbezahlt werden müssen. Weiter kann die geplante öffentliche Kapitalerhöhung von CHF 20 Mio. nicht in einem sicheren, bewährten Rechtsrahmen durchgeführt werden.

- Die Olma Messen St.Gallen gehen ungeachtet aller Bemühungen in Konkurs, was mannigfaltige regionalwirtschaftliche Effekte und Reputationsschäden für die Stadt und die Ostschweiz mit sich bringen würde.

Im Falle eines Konkurses der Olma Messen ist es möglich, dass das Baurechtsgrundstück D4669 (Bauwerke der Olma Messen) im Freihandverkaufs- oder im Zwangsvollstreckungsverfahren übertragen werden kann. Das baurechtsbelastete Grundstück Nr. C1556 verbliebe hingegen im Eigentum der Stadt St.Gallen. Bei dem im Eigentum der Olma Messen stehenden Baurechtsgrundstück stellt sich die Frage, ob im Konkursverfahren eine Käuferschaft gefunden und zu welchem Preis es übertragen werden kann. Die Stadt St.Gallen dürfte als Baurechtsbelastete und als Grundpfandgläubigerin ein Interesse haben, das Baurechtsgrundstück selbst zu übernehmen. Jedenfalls kann die Stadt als Baurechtsbelastete im Zwangsvollstreckungsverfahren das gesetzliche Vorkaufsrecht ausüben. Sollte im Zwangsvollstreckungsverfahren eine andere Drittpartei den Zuschlag für die Bauwerke der Olma Messen erhalten, so unterstünde die Nutzung des Areals dem bestehenden Baurechtsvertrag, da der laufende Baurechtsvertrag auf die Käuferschaft übergeht. Da es sich beim Olma-Areal um eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) handelt, könnte die Käuferschaft das Areal also weiterhin nur zu dem im Baurechtsvertrag vereinbarten Zweck und gemäss den Bestimmungen der ZöBA nutzen. Eine Erstellung von Wohnbauten wäre ohne Teilzonenplanänderung und Anpassung des Baurechtsvertrages nicht möglich. Bis zur Klärung der Nutzung läge das Olma-Areal mitsamt seinen Messeanlagen an bester Lage brach. Der wirtschaftliche

Schaden dadurch wäre gross und die Stadt hätte Mühe, ihr Ansehen als Messe- und Kongressstandort aufrecht zu erhalten.

## **5.2 Eigentümerstrategie**

Die Stadt St.Gallen verfügt für die Olma Messen St.Gallen nicht über eine Eigentümerstrategie. Eine solche soll zusammen mit dem Kanton St.Gallen entwickelt werden. Diese enthält die politischen, sozialen, wirtschaftlichen und unternehmerischen Ziele, die der Kanton und die Stadt verfolgen. Aktuell besteht für die Olma Messen auch von Seiten des Kantons St.Gallen noch keine solche Eigentümerstrategie. Mit der Umsetzung der Massnahmen aus dieser Vorlage wird sich der Anteil der Stadt St.Gallen auf 24 Prozent und derjenige des Kantons St.Gallen am Eigenkapital und an den Stimmrechten auf 17 Prozent belaufen. Die Interessen von Stadt und Kanton gegenüber den Olma Messen sind in vielen Fällen deckungsgleich. Zusammen können sie die Entwicklung der Olma Messen massgeblich beeinflussen. Aus diesem Grund möchten die Regierung des Kantons und der Stadtrat zeitgleich eine gemeinsame Eigentümerstrategie erarbeiten. Die Eigentümerstrategie soll folgende Stossrichtungen vorsehen:

- Die Olma Messen werden nach wirtschaftlichen Grundsätzen ergebnisorientiert geführt.
- Die unternehmerischen Tätigkeiten müssen zur Konsolidierung der finanziellen Substanz und damit zur Risikofähigkeit des Unternehmens beitragen.
- Die Olma Messen orientieren sich an hohen ethischen und moralischen Grundsätzen. Sie streben danach, einen Ausgleich zwischen den wirtschaftlichen, gesellschaftlichen und ökologischen Interessen zu erzielen.
- Die Olma Messen sind eine moderne, soziale und verantwortungsvolle Arbeitgeberin. Sie bieten zeitgemässe Ausbildungsplätze an und sorgen für eine hohe Zufriedenheit der Mitarbeitenden.
- Die strategische Führung obliegt dem Verwaltungsrat. In einer zweiten Phase soll eine Entpolitisierung des Verwaltungsrates angestrebt werden.
- Der Verwaltungsrat der Olma Messen wird nach anerkannten Kriterien der Corporate Governance zusammengesetzt.
- Der Verwaltungsrat handelt gemäss den allgemeinen Grundsätzen der Corporate Governance und entsprechend den Anforderungen an das interne Kontrollsystem und das Risikomanagement.
- Die Mitglieder des Verwaltungsrates vermeiden Interessenkonflikte, indem sie ihre Funktion unter Wahrung der Interessen des Unternehmens unabhängig wahrnehmen.
- Im Verwaltungsrat sind die Geschlechter angemessen vertreten.

Mit der Erarbeitung und Umsetzung der Eigentümerstrategie soll einerseits die Leitung der Olma Messen bei ihrer Zielerreichung unterstützt werden. Andererseits sollen damit Leitplanken für den Umgang mit allenfalls weiteren Unterstützungsgesuchen der Olma Messen gesetzt werden.

## **6 Notwendige Beschlüsse**

### **6.1 Zuständigkeit des Kantonsrates bzw. des Stadtparlaments**

Sowohl bei der Umwandlung der Darlehen in Eigenkapital als auch bei der Umwandlung der Genossenschaft in eine Aktiengesellschaft wird jeweils ein früherer Beschluss des Kantonsrates / Stadtparlaments geändert bzw. aufgehoben. Für die Änderung bzw. Aufhebung von Kantonsratsbeschlüssen / Stadtparlamentsbeschlüssen ist im Sinn der Parallelität der Form jeweils wiederum der Kantonsrat / das Stadtparlament selbst zuständig, weshalb der Kantonsrat / das Stadtparlament über diese beiden Punkte entscheidet. Die Stadt führt das Darlehen neu nicht mehr im Finanz-, sondern im Verwaltungsvermögen, was grundsätzlich eine Ausgabe bedeutet.

### **6.2 Einheitlichkeit des Beschlusses**

Die Umwandlung der den Olma Messen gewährten Darlehen und die Umwandlung der Genossenschaft in eine Aktiengesellschaft sind beide mit dem Ziel verbunden, den Liquiditätsbedarf der Olma Messen zu decken und das Eigenkapital zu stärken. Da die beiden Massnahmen entsprechend eng miteinander verbunden sind, bietet es sich an, diese in einem Beschluss des Kantonsrates bzw. des Stadtparlaments zusammenzufassen. Die Einheit der Materie bleibt dadurch gewahrt. Dennoch ist nicht beabsichtigt, die beiden Massnahmen voneinander abhängig zu machen. Die Umwandlung der Darlehen in Eigenkapital soll auch stattfinden, wenn die Umwandlung in eine Aktiengesellschaft nicht zustande kommt. Allerdings wird das städtische Darlehen nur in Eigenkapital umgewandelt, wenn auch der Kanton St.Gallen einer Umwandlung seines Darlehens von CHF 8'400'000 in Eigenkapital zustimmt.

Die Stadtpräsidentin:

Maria Pappa

Der Stadtschreiber-Stellvertreter:

Jürg Weder