

Geschäftsbericht 2023 der Stadion St. Gallen AG



St. Gallen, im April 2024

Tätigkeit des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat traf sich zu vier ordentlichen Sitzungen. Als Folge der verschiedenen Bauprojekte fanden zudem diverse Begehungen vor Ort statt.

Hauptthemen der Verwaltungsratssitzungen waren folgende Punkte:

- Finanzielle Situation der Gesellschaft
- Unterhalt und Erneuerung des „kybunparks“
- Neuorganisation und Modernisierung der Führung des Aktienregisters

Dabei nahmen die verschiedenen Projekte betreffend Unterhalt und Erneuerung des Stadions sowie dessen angrenzende Infrastruktur und die dazu notwendige Abstimmung mit den anderen Eigentümern Swiss Prime Site und IKEA und unserem Mieter, der FC St. Gallen Event AG, immer mehr Raum ein.

Finanzielle Situation der Gesellschaft

Der finanziellen Lage der Stadion St. Gallen AG wurde durch unseren Finanzbeauftragten, wie auch durch den Verwaltungsrat, über das gesamte Jahr hinweg konstant grosse Beachtung geschenkt. An den Verwaltungsratssitzungen wurden die Quartalsabschlüsse behandelt. Auch zwischenzeitlich wurden die Zahlen erörtert und insbesondere Mietzinseingänge, die baulichen Aufwendungen und die Anlage der liquiden Mittel in zinsbringende Anlagen stetig begleitet.

Auf der Ertragsseite ebenfalls positiv ins Gewicht fielen die höher vereinnahmten Mietzinsen. Dessen ungeachtet lässt sich nach der zins- und inflationsbedingten Erhöhung der Mietzinsen festhalten, dass die Mietzinseinnahmen unter den Werten des vergangenen Jahrzehnts liegen. Zudem haben die höhere Inflation auf der Kostenseite, steigende Abschreibungen aufgrund getätigter Investitionen, sowie direkt über die Aufwandseite verbuchte kleinere Erneuerungs- und Unterhaltsinvestitionen, die höheren Einnahmen umgehend neutralisiert. Folglich konnte ein Ergebnis im Rahmen des Vorjahres erzielt werden.

Trotz reger Investitionstätigkeit wurde der Erneuerungsfonds mit rund CHF 90'000 geäufnet. Er verfehlt aber weiterhin das notwendige Volumen für umfangreichere Investitionen.

Beziehungen zur FC St. Gallen 1879 AG und zur FC St. Gallen Event AG

Die Zusammenarbeit mit den Führungsgremien dieser beiden Organisationen war im Berichtsjahr respektvoll, konstruktiv und aufgrund der vielfältigen Bauprojekte sehr intensiv, dies sowohl auf Ebene Verwaltungsrat wie auch auf operativer Ebene. Unser Stadion kommt „in die Jahre“. Die intensive Nutzung wie auch „der Zahn der Zeit“ nagen an der Bausubstanz.

Dominierende Themen waren denn auch im abgelaufenen Geschäftsjahr die nachhaltige Bausubstanzerhaltung und der Unterhalt des Stadions. Neben verschiedenen kleineren Erneuerungs- und Unterhaltsprojekten konnte im Berichtsjahr die Erneuerung der Deckbeläge über alle vier Passerellen realisiert und die Sanierung der Metallelemente dieser Übergänge abgeschlossen werden.

Im Kontext des Gesamtprojektes noch hängig ist die Anpassung des Überbauungsplanes mit dem beabsichtigten Rückbau der Rolltreppen bei den südlichen Passerellen sowie die Stabilisierung der Passerelle Süd beim Westcenter. Das Jahr 2024 wird diesbezüglich richtungsweisend sein.

In enger Kooperation mit der FC St. Gallen Event AG konnten zusätzlich die Tribünenbeschallung sowie die Teilerneuerung der Evakuationsanlage realisiert werden. Nachdem die Evakuationsanlage auf der Haupttribüne technisch nicht mehr unterhalten und mit Ersatzteilen beliefert wurde, hat sie das Ende der Lebensdauer erreicht und musste ersetzt werden. Bezogen auf den Ersatz der Beschallung, der im Evakuationsfall ebenfalls Bedeutung zukommt, bot die Stadion St. Gallen AG Hand zur frühzeitigen Ersatzinvestition, um Synergien auf beiden Seiten realisieren zu können. Das Verständnis für die jeweiligen Anliegen konnte im Berichtsjahr weiter gestärkt werden. Gegenseitige Transparenz bildet dazu die unabdingbare Voraussetzung.

Beziehungen zu den Miteigentümern Swiss Prime Site und IKEA

Die Passerellen Süd über die Zürcher Strasse befinden sich im gemeinsamen Besitz von Swiss Prime Site, IKEA und der Stadion St. Gallen AG. Die Winca sa fungiert dabei als beauftragter Immobilienbewirtschafter von Swiss Prime Site. Die Zusammenarbeit im Zuge der Erneuerung der Passerellen Süd über die Zürcher Strasse entwickelte sich mit allen involvierten Parteien positiv.

Im Berichtsjahr stand zudem die Erneuerung des gemeinsamen Energieliefervertrages im Fokus. Dank intensiver Zusammenarbeit gelang es im Verlauf des Jahres, einen neuen Energieliefervertrag bis zur Unterschriftsreife auszuhandeln. Dieser neue Energieliefervertrag wird den CO₂-Fussabdruck erheblich reduzieren.

Beziehungen zu Stadt und Kanton St. Gallen

Das Jahr 2023 bot verschiedene Gelegenheiten zum Austausch und zur Zusammenarbeit mit Stadt und Kanton St. Gallen. Speziell zu erwähnen sind der Ausbau der Solaranlage auf dem Stadiondach, sowie die Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung betreffend die angestrebte Anpassung des Überbauungsplanes.

Bezüglich Ausbaus der Solaranlage auf dem Stadiondach hat der Verwaltungsrat der Stadion St. Gallen AG dem Wunsch der Stadt, die bestehende Anlage um weitere rund 544 kWp auszubauen, im Berichtsjahr zugestimmt. Das Projekt befindet sich derzeit in der Umsetzung. Damit wird die Stadt wieder zur Betreiberin der grössten Solaranlage auf Stadtgebiet und der Stadion St. Gallen AG fliesst auch nach 2024 ein jährlicher Dachmietertrag zu.

Erfreulich ist die weitere Entwicklung bei der angestrebten Anpassung des Überbauungsplanes mit dem Ziel, die bestehenden Rolltreppen rückzubauen. Mit der Realisierung dieser Anpassung würde nicht nur hinsichtlich des Energieverbrauchs eine Optimierung erzielt, sondern auch die zukünftige Erneuerung/Instandstellung aus Kostensicht erleichtert. Die Stadion St. Gallen AG geht heute davon aus, dass die behördliche Bewilligung im Verlauf des Jahres 2024 vorliegen wird.

Unsere Beziehungen zu den Behörden gestalten sich problemlos und sind von gegenseitigem Vertrauen und Respekt geprägt. Sachfragen, Anliegen und Probleme konnten besprochen und Lösungen gefunden werden. Einzig die durch die Stadion St. Gallen AG angestrebte Unterstützung durch die Stadt St. Gallen, bezogen auf die nördlichen Passerellen über die A1, harrt einer zukunftsorientierten Lösung.

Die Nutzung des Stadions



Credit Suisse Super League Saison 2022/2023

Der FC St. Gallen 1879 verpasste auch in der Spielzeit 2022/2023 die Qualifikation für internationale Spiele. Nach einem sehr guten Saisonstart und einem Sieg im Spitzenspiel gegen die Berner Young Boys grüsste der Verein kurz von der Tabellenspitze. Von da an gings bergab. Zuerst langsam, schliesslich, nach einigen sieglosen Spielen, tabellarisch immer schneller. Ein erfolgreicher Schlusspurt genügte leider nicht mehr, um die angestrebte Qualifikation für eine internationale Plattform zu erreichen.

Nach zwei Cupfinalteilnahmen in Folge führte der Weg in der vergangenen Saison in diesem Wettbewerb bis in den Viertelfinal. Dieser bedeutete vor stimmungsvoller Kulisse im «kybunpark» schliesslich das Out gegen den FC Basel.

Konstant positiv lautet dagegen die Bilanz aus Sicht der Stadion St. Gallen AG. Es begehrt noch nie so viele Zuschauer Einlass zu den Spielen des FC St. Gallen 1879. In der Saison 2022/2023 betrug der Zuschauerschnitt nach 17 Heimspielen 17'526. Fünf Partien waren ausverkauft und total verfolgten 297'935 Zuschauer die Spiele des FC St. Gallen 1879. Ebenso erfreulich aus Sicht der Stadion AG ist die breitere Nutzung des Stadions als Eventplattform. Diese Anlässe reichen von Stadionführungen und Seminaren bis hin zu Firmenfeiern.

Hinrunde Credit Suisse Super League Saison 2023/2024

In der Hinrunde der neuen Saison gelang es dem FC St. Gallen 1879, die positiven Emotionen der vorangegangenen Saison mitzunehmen. Die Heimspiele konnten alleamt siegreich gestaltet werden, was wiederum zu einem grossen Zuschauerandrang im «kybunpark» führte. Zudem wurde der Gästesektor auch aus Sicherheitsgründen zu einem reinen Stehplatzsektor umgestaltet. Dadurch erhöhte sich die Kapazität des Gästesektors auf 2'000 Personen und die des Stadions, unter Berücksichtigung der Sperrplätze, auf 20'200. Anlässlich des Spitzenspiels gegen den FC Zürich vom 16. Dezember 2023 überstieg die Zuschauerzahl mit 20'029 erstmals die 20'000-Grenze. Der Spitzenkampf im letzten Spiel vor der Winterpause endete mit einem 1:0 Sieg und verlieh dem neuen Zuschauerrekord den gewünschten festlichen Rahmen. Erfreulicherweise schloss der FC St. Gallen 1879 die Hinrunde 2023/2024 auf dem hervorragenden 2. Zwischenrang ab.

Internationale Spiele im «kybunpark»

Für einmal verzichteten die Schweizer Clubs, die sich für internationale Spiele qualifiziert haben, auf die Nutzung des «kybunparks» zur Austragung ihrer Heimspiele.

Dennoch konnten auch im abgelaufenen Berichtsjahr internationale Spiele im «kybunpark» ausgetragen werden. Am 15. Oktober fand das UEFA Euro 2024 Qualifikationsspiel gegen Weissrussland (3:3) statt.

Mit Blick auf das Trainingslager der Schweizer Fussball Nationalmannschaft vom 27. Mai – 10. Juni 2024 für die EURO 2024 in St. Gallen und dem Austragungsort «kybunpark» anlässlich der UEFA WOMEN'S EURO 2025 mit insgesamt 3 Gruppenspielen zwischen dem 4. – 13. Juli 2025 rückt der «kybunpark» in den kommenden Jahren wieder intensiver in den Blickpunkt der internationalen Fussballwelt.

Die Stadion St. Gallen AG ist froh, dass unser Stadion durch die FC St. Gallen Event AG auch aktiv für internationale Spiele vermarktet wird und dadurch ein eigentliches Geschäftsmodell entstanden ist. Dies trägt massgeblich dazu bei, dass der Standort St. Gallen und damit auch unser Stadion international positioniert werden. In diesem Kontext ist die Stadion St. Gallen AG auch erfreut darüber, dass die UEFA die Tauglichkeit der Flutlichtanlage für internationale Spiele vollumfänglich bestätigt hat.

Future Champs Ostschweiz (FCO)



Derzeit leben 21 Nachwuchsspieler des FC St. Gallen 1879 im Alter zwischen 13 und 20 Jahren in der Akademie. Das vordergründige Ziel ist es, ihnen eine betreute oder begleitete Wohnform zu bieten. Dort stehen, ergänzend zum Trainingsalltag sowie der schulischen und beruflichen Ausbildung, eine gesunde Lebenshaltung und eine positive Persönlichkeitsentwicklung im Zentrum.

Sicherheit



Der Besuch von Fussballspielen bedeutet auch lautstarker Support, gemeinsame Reisen an Auswärtsspiele, sozialer Treffpunkt und vieles mehr.

Das Thema Sicherheit begleitet die öffentliche Hand, die FC St. Gallen Event AG und auch unsere Stadion St. Gallen AG seit jeher und steht stets im Fokus der Öffentlichkeit.

Im Berichtsjahr wurden seitens des FC St. Gallen wie auch der Behörden erneut grosse Bemühungen zur Eindämmung von Gewalt und Verhinderung von Ausschreitungen unternommen. Die erfolgreiche Kooperation zwischen den Betreibern, der Polizei, der Justiz und der Politik war dabei ein wesentlicher Faktor.

Der FC St. Gallen 1879 möchte an seinem Good-Hosting-Konzept festhalten und die Fans weiterhin auf einladende Art empfangen. Trotzdem besteht aber stets die Möglichkeit, das Sicherheitsdispositiv zu verstärken, sollte es die Situation erfordern.

Auch die St. Galler Stadtpolizei, die ausserhalb des Stadions für die Sicherheit verantwortlich ist, hat ihr Konzept nicht grundlegend verändert. Sie macht ohnehin vor jedem Spiel eine Lagebeurteilung und überprüft, wie sich die Fans beim letzten Mal des Aufeinandertreffens der beiden Mannschaften verhielten.

Allfällige Hinweise der Polizeiorgane zur Verbesserung und Verstärkung der Infrastruktur werden mit unserem Mieter und/oder den Miteigentümern Swiss Prime Site und IKEA bearbeitet. In diesem Kontext wurden im vergangenen Geschäftsjahr beispielsweise die Passerelle Süd beim Westcenter und die Halterungen der grossen Stadion Screens auf deren Stabilität überprüft. Diesbezüglich erkannte Schwachstellen werden im laufenden Geschäftsjahr behoben.

Öffentlicher Verkehr



Der Zu- und Wegtransport der Matchbesucher mit Bahn und Bus funktionierte auch im Berichtsjahr perfekt. Die Anbindung an den Bahnhof in Winkeln sowie an die A1 für den privaten Verkehr geben dem „kybunpark“ zudem ein Alleinstellungsmerkmal.

Engpässe können allenfalls bei Spielen entstehen, die am frühen Samstagabend ausgetragen werden. In diesen Fällen beanspruchen sowohl die Besucher der Shopping Arena wie auch die Spielbesucher die bestehende Infrastruktur.

Aktienkapital, Aktionariat und Steuerwert

Am Ende des Berichtsjahres betrug das Aktienkapital unserer Gesellschaft unverändert CHF 7'475'000.00, eingeteilt in 28'994 Namenaktien A (Nennwert CHF 250.00) und 9000 Namenaktien B (Nennwert CHF 25.00).

Die Aktien befinden sich im Besitz von derzeit 4'389 Aktionärinnen und Aktionären, was die breite Verankerung der Stadion St. Gallen AG in der Bevölkerung aufzeigt. Seit 2005 ist unsere Unternehmung aus steuerlicher Sicht als gemeinnützige Organisation eingestuft. Die Stadion St. Gallen AG entrichtet damit keine Gewinn- oder Kapitalsteuern, und unsere Aktie wird trotz höherem Substanzwert vom Steueramt mit CHF 1.00 bewertet.



Der Verwaltungsrat der Stadion St. Gallen AG hat die Diskussionen um die Eigentümerschaft der Swisspor Arena in Luzern aufmerksam verfolgt. In diesem Kontext bemerkenswert ist, dass es uns im Berichtsjahr gelang, die Namenaktien A eines grösseren Einzelaktionärs an die Stiftung pro Stadion St. Gallen weiter zu vermitteln. Damit ist die Position unseres Ankeraktionärs gestärkt worden.

Unterhalt Stadion - Ausblick 2024

Der Liste an Unterhalts- und Erneuerungsprojekten ist lang und wird uns über die kommenden Geschäftsjahre sowohl inhaltlich als auch finanziell fordern. Besonders erwähnenswert ist, dass diese Arbeiten unter Betrieb des Stadions ausgeführt

werden müssen, deshalb eine gewisse Komplexität beinhalten und einer engen Abstimmung mit dem Spielbetrieb des FC St. Gallen 1879 bedürfen.

Im Verlaufe des Jahres 2024 ist der Abschluss der Dämpfung der Schwingungen bei der Passerelle West Center über die Zürcher Strasse vorgesehen. Falls es der behördliche Entscheidungsprozess zulässt, dürfte zudem der angestrebte Rückbau der Rolltreppen projektiert werden. Ebenfalls angestrebt wird eine erste Tranche zur Mängelbehebung aus der vor zwei Jahren durchgeführten Tragwerkskontrolle.

Und schliesslich wird ein Anliegen der FC St. Gallen Event AG - die Rutschfestigkeit der Treppenstufen - angegangen.

Sorge bereitet zudem der Zustand der Plattform. Die seitens der FC St. Gallen Event AG zu finanzierenden Unterhaltsarbeiten müssen nun konkretisiert werden.

Organe

Verwaltungsrat

Stefan Bodmer, Niederwil
Präsident

Pascal Kesseli, Uznach
Mitglied

Christian Peter, St. Gallen
Vize-Präsident

Dr. Claudia Oesch, St. Gallen
Mitglied

Revisionsstelle

PricewaterhouseCoopers AG, St. Gallen

St. Gallen, 10. April 2024

Für den Verwaltungsrat:

Stefan Bodmer
Präsident des Verwaltungsrates

Christian Peter
Vize-Präsident

Anhang

- . Jahresrechnung 2023
- . Bericht der Revisionsstelle 2023