

Stadtrat von Wil  
Marktgasse 58  
9500 Wil

Wil, 25. September 2026

## **ANTRAG - GESUCH UM EINEN INVESTITIONSBEITRAG FÜR DAS RENOVATIONS- UND INNOVATIONSPROJEKT 3. BAUETAPPE HOF ZU WIL – NACHTRAGSKREDIT**

Sehr geehrte Damen und Herren Stadträte

Die Umbauarbeiten an der 3. Bauetappe des Hofes zu Wil sind erfolgreich abgeschlossen. Pünktlich zum 600. Geburtstag von Ulrich Rösch durften wir am 4. Juli 2026 die feierliche Wiedereröffnung des gesamten historischen Komplexes begehen.

Das Projekt konnte im Rahmen des prognostizierten Kostenvoranschlages (KV II) abgewickelt werden. Die Bauabrechnung zeigt Ende August 2026 eine Kostenunterschreitung von rund 352'145 Franken. Dennoch sieht sich der Stiftungsrat aufgrund der nachfolgend geschilderten Situation gezwungen, bei der Stadt einen Nachtragskredit in der Höhe von 3.95 Mio. Franken zu beantragen.

### **I. FINANZIERUNGLÜCKE 3. BAUETAPPE**

Grund dafür ist der Umstand, dass der Stiftungsrat im ursprünglichen Kreditantrag von einer falschen Kostenprognose ausgegangen ist. Der Fehler wurde kurz nach der Urnenabstimmung im Jahr 2022 entdeckt und anfangs 2023 vor Baubeginn öffentlich kommuniziert. Die Wiler Zeitung titelte damals: «Mehrkosten von 4.4 Millionen Franken: Die Renovation des Hof zu Wil wird teurer als ursprünglich erwartet – ein Grund ist ein Kalkulationsfehler». Die politischen Parteien waren sich damals einig, dass dies «ein schlechtes Gefühl» hinterlasse: «Die Fraktionen kritisieren die Höhe der Mehrkosten und die Gründe dafür. Dass die Stiftung allenfalls Teilprojekte nicht umsetzen wird, sehen die Fraktionen kritisch, da das Stimmvolk Ja zum Gesamtprojekt sagte» (Wiler Zeitung vom 24.02.2023).

Der Stiftungsrat wurde am 8. März 2022 vom Architekten über die neue Kostensituation informiert. In der Folge setzte sich der Rat in mehreren Sitzungen (05. April 2022, 14. Juni 2022, 20. September 2022 und 15. Dezember 2022) mit dem Fehler und den sich daraus ergebenden Massnahmen auseinander. Am 6. Februar 2023 stimmte der Stiftungsrat dann dem korrigierten Kostenvoranschlag von 29.8 Mio. Franken zu (KV II) zu. Er fällte in der Folge verschiedene mit der Finanzierung zusammenhängende Entscheide:

**1. Neuorganisation der Baukommission**

Der Stiftungsrat übertrug die Leitung der Baukommission an Felix Aepli. Er war früher Verwalter des Spital Wil, arbeitete in diversen Firmen im In- und Ausland als Geschäftsführer und begleitete bereits die 2. Sanierungsetappe des Hof als Stiftungsrat. Ausserdem wurde der Baukommission eine operativ tätige Projektleitung zur Seite gestellt.

**2. Keine Etappierung, aber Redimensionierung**

Der Stiftungsrat diskutierte des Weiteren über eine weitere Etappierung des Projektes und eine mögliche 4. Bauetappe. Er war jedoch nach erfolgter Diskussion klar der Meinung, dass dies von der Bevölkerung nicht verstanden würde, und dass die Stimmbewölkerung einer abschliessenden Restaurierung zugestimmt hätte. Diese Haltung wurde später auch von den Fraktionen mehrheitlich geteilt (vergleiche den oben erwähnten Zeitungsartikel in der Wiler Zeitung). Dennoch entschied der Stiftungsrat im Sinne eines Kompromisses, auf die Sanierung der Hofhalde (Gärten entlang dem Stadtweier) zu verzichten. Die Einsparung gegenüber dem KV II betrug 560'000 Franken.

**3. Zusätzliche Finanzierung Kanton / Bund**

Der Stiftungsrat beantragte bei der zuständigen Stelle des Kantons aufgrund der neuen Kostensituation höhere Beiträge. Diese wurden durch Aufstockung des Bundesbeitrages um rund 535'000 Franken zugesichert und überwiesen. Der Kanton selbst konnte den vom Kantonsrat bewilligten Kredit jedoch nicht erhöhen.

**4. Zusätzliche Finanzbeiträge**

Die museale Inszenierung in den Hofwelten erzählt die Geschichte der Fürstabtei von etwa 1400 bis zur Gründung des Kantons St. Gallen. Die Ausstellung wurde in enger Zusammenarbeit mit dem Stiftsarchiv gestaltet. Der Stiftungsrat stellte daher auch beim Katholischen Konfessionsteil ein Finanzierungsgesuch. Die Verhandlungen stehen nun kurz vor einem hoffentlich erfolgreichen Abschluss. Wie hoch der Beitrag des Katholischen Konfessionsteils ausfällt, lässt sich zum heutigen Zeitpunkt nicht abschätzen. Von den Ortskirchen konnte die Stiftung jedoch Kreditzusicherungen in der Höhe von 175'000 Franken einlösen. Ausserdem betragen die Einnahmen aus dem Verkauf der Hof-Pflastersteine rund 350'000 Franken.

**5. Optierung Mehrwertsteuer**

Durch eine kürzliche Gesetzesänderung wurde es möglich, dass sich die Stiftung Hof zu Wil freiwillig der Mehrwertsteuer unterstellen konnte (Optierung). Damit konnte die Stiftung für einen Teil der Baukosten die Mehrwertsteuer zurückfordern. Aufgrund einer Schätzung, die KPMG im Auftrag der Stiftung vornahm, erwartete der Stiftungsrat eine Rückforderung in der Höhe von rund 1.7 Mio. Franken. Die Überprüfung der Steuerabrechnung durch die Steuerbehörden des Bundes zog sich über Monate hin und führte zu einem korrigierten Vorsteuerabzug. Dieser beträgt nun etwa 600'000 Franken.

**6. Teuerung**

Die Bauteuerung hat sich seit 2019 in drei Phasen entwickelt. Während der Corona-Pandemie blieben die Baupreise extrem stabil. Der Stiftungsrat musste nicht davon ausgehen, dass sich diese Entwicklung rasch ändern würde. Allerdings schoss in der Folge des Ukraine-Krieges die Teuerung nach oben und betrug in der Zeit zwischen 2021 und 2023 16 Prozent. Somit betragen die teuerungsbedingten Mehrkosten des Umbaus rund 4.8 Mio. Franken.

**7. Einigung mit dem Architekten**

Am Ursprung der finanziellen Krise steht der Kalkulations-Fehler des Architekten. Bei der Zusammenstellung der Gesamtkosten wurde in der Excel-Tabelle die Zeile BKP 21 (Rohbau 1) nicht mitgerechnet. In einer bis heute gültigen Honorarvereinbarung vom 31. Oktober 2022 regelten Stiftung und Architekt die finanzielle Beteiligung des Architekten an der entstandenen Finanzierungslücke einvernehmlich (Pauschalierung des Honorars).

## 8. Baureserven

Im ursprünglichen Kostenvoranschlag betrugen die Baureserven 1.2 Mio. Franken. Diese wurden im KV II belassen und sollten wenn möglich – mindestens teilweise – zur Deckung der Finanzierungslücke verwendet werden. Gemäss der Prognose vom 23. Juni 2026 ist die Reserve auf rund 500'000 Franken geschrumpft. Möglicherweise muss aus diesen verbleibenden Reserven noch die Kanalisationsgebühr der Stadt Wil bezahlt werden.

## 9. Mehrkosten

Im Nachgang zur Volksabstimmung wurde das Bauprojekt verfeinert. Dabei ergaben sich durch «technische Projektentwicklungen» (Optimierungen, Präzisierungen, Anpassung der Spezifikationen und Ausmasse) Mehrkosten von zirka 540'000 Franken. Zusätzliche Bestellungsänderungen, bedingt durch den politischen Prozess (insbesondere Umplanung der Hofherberge von Mietwohnungen zu Ferienzimmern), betrugen gemäss damaligen Kenntnisstand rund 600'000 Franken. Diese Mehrkosten wurden durch die Baureserven abgedeckt.

### Zusicherung einer Lokalbank

In einer E-Mail vom 31. August 2023 wurde gegenüber einer Lokalbank die Möglichkeit eines zinslosen Darlehens von 4 Mio. Franken zur Deckung der Finanzierungslücke thematisiert. Als Gegenleistung der Stiftung wurden diverse Möglichkeiten aufgezeigt. Insbesondere legte die Stiftung die Stiftungsurkunde bei mit der Bemerkung: «Bei deren (Stiftung Hof zu Wil) Liquidation würde das verbleibende Vermögen an die Stadt gehen». Eine schriftliche Bestätigung der Bank bezüglich des Darlehens lag zwar nicht vor, war jedoch mündlich erteilt worden. Für den Stiftungsrat war diese Absicherung Grund genug, mit einem möglichen Antrag an die Stadt zuzuwarten.

## 10. Zeitpunkt

Mit einem Antrag an die Stadt zur Deckung der Finanzierungslücke mittels Nachtragskredit wollte der Stiftungsrat möglichst lange zuwarten. Es war für ihn selbstredend, dass es nach einem Antrag schwierig werden würde, zusätzliche private Geldgeber zu akquirieren.

Zusammengefasst erhoffte sich der Stiftungsrat aufgrund seiner diversen Massnahmen finanzielle Verbesserungen von total über 4.5 Mio. Franken:

|                                                                                              |     |              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----|--------------|
| - Massnahmen ohne direkte Kostenfolgen<br>(Reorganisation Baukommission, Einigung Architekt) |     |              |
| - Verzicht auf Vollausbau Hofhalde                                                           | Fr. | 570'000.00   |
| - Zusatzfinanzierung Bund                                                                    | Fr. | 535'000.00   |
| - Zusatzfinanzierungen (Kirchgemeinden Wil, SGKB)                                            | Fr. | 300'000.00   |
| - Zusatzfinanzierung Katholischer Konfessionsteil                                            | Fr. | 500'000.00   |
| - Optierung Mehrwertsteuer                                                                   | Fr. | 1'700'000.00 |
| - Baureserve                                                                                 | Fr. | 1'200'000.00 |

Tabelle. 1: Mögliche finanzielle Verbesserungen aufgrund der vom Stiftungsrat eingeleiteten Massnahmen.

Diese Massnahmen hätten im besten Fall eine zusätzliche Belastung der Wiler Steuerzahlerinnen und Steuerzahler vermieden.

Leider wurden die Erwartungen des Stiftungsrates nur teilweise erfüllt. Einerseits resultierten aus der Optimierung der Mehrwertsteuer lediglich Rückforderungen in der Höhe von rund 600'000 Franken. Andererseits mussten bereits vor Baubeginn Mehrkosten in Kauf genommen werden. Diese betrugen zusammengezählt rund 1.1 Mio. Franken (siehe oben: Punkt 9 Mehrkosten). Zudem war die Baukommission im Verlauf der Arbeiten mit erheblichen, unvorhersehbaren Herausforderungen konfrontiert. Beispielsweise kostete die Sanierung der Westfassade rund 525'000 Franken mehr als geplant: Statt die Fassade zu sanieren musste sie total erneuert werden – einmal musste gar der bereits fertige Deckputz wieder entfernt und ein zweites Mal – in Handarbeit – aufgetragen werden. Nicht vorgesehen waren zudem die Akustikmassnahmen im Gewölbekeller und ein elektronisches Schliesssystem für das gesamte Gebäude mit Gesamtkosten von rund 150'000 Franken.

Nachträglich hat der Stiftungsrat in Absprache mit dem Pächterpaar entschieden, das Restaurant einem Facelifting zu unterziehen. Dies kostete etwa 450'000 Franken zusätzlich. Die alte Buffet-Infrastruktur und die veraltete, nicht kompatible Beleuchtung hätten ohnehin erneuert werden müssen. Einzelne Mehrkosten wie beispielsweise nicht erwartete, statische Eingriffe können nicht exakt beziffert werden. In der Summe führten diese Gegebenheiten dazu, dass die Baureserven vollständig aufgebraucht wurden.

Vor diesem Hintergrund und unter Berücksichtigung der Bauteuerung von fast 5 Mio. Franken ist es nicht selbstverständlich, dass die Baukommission das Projekt im Rahmen des vorgegebenen Kostenvoranschlages abrechnen konnte. Der Stiftungsrat hat der Baukommission für diese Leistung Anerkennung ausgesprochen.

Die resultierende Finanzierungslücke zeigt sich deutlich in der Bauabrechnung per 02.06.2026:

|                                |     |            |
|--------------------------------|-----|------------|
| Kostenvoranschlag (KV II)      | Fr. | 29'882'550 |
| Ausgegebene Mittel Bau         | Fr. | 25'554'000 |
| Finanzierungsfehlbetrag brutto | Fr. | 4'328'000  |

Eine Darlehensgeberin aus Wil hat der Stiftung die Summe von 1.8 Mio. Franken als Liquiditätsüberbrückung zur Verfügung gestellt. Als Sicherheit dient die Zusicherung der ausstehenden Kantonsbeiträge in gleicher Höhe. Der Zinssatz beträgt 2.25 Prozent.

Die Stiftung verfügte anfangs August über Liquide Mittel von rund 1.6 Mio. Franken. Darin enthalten sind die Einnahmen für den Verkauf der Hofsteine in der Höhe von etwa 350'000 Franken, die im Businessplan zur Finanzierung der ersten Betriebsjahre (und nicht zur Finanzierung des Bauprojektes) vorgesehen sind.

Die vorstehend beschriebene Ausgangslage veranlasst den Stiftungsrat, folgenden Antrag zu stellen:

- 1. Der Stiftung Hof zu Wil sei ein Investitionsbeitrag von Fr. 3'300'000 (à-fond-perdu-Beitrag) zur Deckung des unvorhersehbaren Finanzierungsfehlbetrags der 3. Bauetappe zu genehmigen.**

Der Vollständigkeit halber möchten wir an dieser Stelle erwähnen, dass es möglich wäre, Teile des Hof an Dritte zu veräussern. So könnten die Hofherberge, das Schnetztor oder das Brauhaus (Bibliothek) verkauft werden und das Liquiditätsproblem auf diese Weise gelöst werden. Für den Stiftungsrat ist das jedoch derzeit keine Option.

## II. FINANZIERUNGSLÜCKE AUFBAU BETRIEBSORGANISATION

Inzwischen sind die Renovationsarbeiten abgeschlossen und die Stiftung befasst sich intensiv mit dem Aufbau einer funktionierenden Betriebsorganisation. Die vordringlichste Aufgabe war dabei die Überprüfung des ursprünglichen Businessplanes (siehe Betriebs- und Finanzkonzept Hof zu Wil vom 19.08.2020). Dieser erfährt dabei in drei Bereichen wesentliche Änderungen.

Erstens hat der Stiftungsrat eine strategische Neuausrichtung in der Hofgastronomie beschlossen. Dem überarbeiteten Businessplan liegt neu der folgende strategischen Ansatz zugrunde: "Arbeiten, Erleben, Essen, Feiern, Tagen, Schlafen ... Alles aus einer Hand unter einem Dach." Entgegen dem ursprünglichen Betriebskonzept soll neu die Gastronomie in den Betrieb des Hof zu Wil integriert werden. Dies erscheint aus drei hauptsächlichen Gründen notwendig:

1. Die Einnahmen aus dem Bereich Gastronomie liegen weit hinter den erwarteten Umsätzen zurück. Die ursprüngliche Schätzung basierte auf den Umsatzzahlen der vorgängigen Pächter und der Einschätzung der Gastronomieberater der Firma Volkart & Richard. Dabei spielt nach Einschätzung des Stiftungsrates die organisatorische Grenze zwischen Hofleitung und Gastrobetrieb eine grosse Rolle.
2. Die Integration der Hofgastronomie in den Betrieb wird relevante Synergie- und Einsparungseffekte ermöglichen. Diese wurden bisher unterschätzt, weil sich der Betrieb im Zusammenhang mit der Eröffnung der Businesssebene und den Hofwelten bereits stark veränderte und weiter verändern wird. Insbesondere die Aufnahme des Hotelbetriebes wird die Ausgangslage nochmals verändern. Mit einem Angebot aus einer Hand wird garantiert, dass die Kunden für ihre unterschiedlichen Ansprüche und Bedürfnisse nur einen Ansprechpartner haben.
3. Die integrierte Hofgastronomie ermöglicht es, einen in der Ostschweiz einzigartigen Package-Ansatz anzubieten. Mit den Angebotskombinationen können insbesondere Unternehmen, Gruppen und Institutionen beworben werden, die weniger preissensitiv sind.

Zweitens erwartet der Stiftungsrat neben der Integration der Hofgastronomie auch im Bereich des Welcome-Desk wesentliche Änderungen. Die Autoren des Betriebskonzeptes aus dem Jahre 2020 sind davon ausgegangen, dass die Stadt mit dem Info-Center sowohl das Ticketing als auch den Shop im "Brauhaus" betreiben wird. Mit St. Gallen-Bodensee-Tourismus (SGBT) laufen derzeit Gespräche über eine enge Zusammenarbeit zwischen Stadt, der Stiftung und SGBT. Letztere hat im Rahmen des Projektes "Tourismus HUB Wil" bereits ein Angebot für die Übernahme der Gäste-Information unterbreitet. Dieses Szenario war so im ursprünglichen Businessplan von 2020 nicht vorgesehen.

Und Drittens war im Konzept aus dem Jahre 2020 der Betrieb einer "Hofherberge" nicht vorgesehen. Es wurde stattdessen mit Mieteinnahmen von Wohnungen im Gebäudeteil "Roter Gatter" gerechnet. Die Umsetzung von Herberge-Zimmer war aufgrund eines ausdrücklichen Wunsches des Wiler Parlaments berücksichtigt worden. Für die Vermarktung und den Betrieb der Zimmer arbeitet die Stiftung mit der Unternehmung 'b-smart services' zusammen. Sämtliche Kosten- und Einnahmenschätzungen basieren auf deren Erfahrungszahlen. Der Stiftungsrat erachtet sie als realistisch.

Selbstverständlich wurden auch die übrigen Posten, insbesondere die Ausgabenseite, einer erneuten, kritischen Prüfung unterzogen. Zusammengefasst zeigt der Finanzplan, aufgeteilt nach Aufgabenbereiche (Ticketing, Verkauf, Partner und Gastro) beziehungsweise nach Sparte (Verwaltung, Gastro, Herberge, Fürstabebene und Hofwelten), nachfolgendes Bild :

|                                                                             | 2026                 | 2027                 | 2028                 | 2029                 | 2030                 |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| <b>TOTALER SPARTENERTRAG</b>                                                |                      |                      |                      |                      |                      |
| Verwaltung                                                                  | CHF 344'760          | CHF 513'860          | CHF 572'185          | CHF 606'354          | CHF 633'183          |
| Hofgastronomie                                                              | CHF 326'667          | CHF 1'750'000        | CHF 2'012'500        | CHF 2'314'375        | CHF 2'545'813        |
| Hofherberge                                                                 | CHF 30'600           | CHF 243'090          | CHF 270'465          | CHF 302'768          | CHF 336'713          |
| Hofbusiness & Hof-Coworking                                                 | CHF 69'500           | CHF 136'400          | CHF 167'150          | CHF 181'100          | CHF 204'650          |
| Hofwelten                                                                   | CHF 94'220           | CHF 230'000          | CHF 339'100          | CHF 406'300          | CHF 475'100          |
| <b>TOTAL ERTRAG</b>                                                         | <b>CHF 865'747</b>   | <b>CHF 2'873'350</b> | <b>CHF 3'361'400</b> | <b>CHF 3'810'896</b> | <b>CHF 4'195'458</b> |
| <b>Ticketing / Führungen / Abos</b>                                         | <b>CHF 51'020</b>    | <b>CHF 205'000</b>   | <b>CHF 322'850</b>   | <b>CHF 383'000</b>   | <b>CHF 454'350</b>   |
| Verwaltung                                                                  | CHF -                | CHF -                | CHF -                | CHF -                | CHF -                |
| Hofgastronomie                                                              | CHF -                | CHF -                | CHF -                | CHF -                | CHF -                |
| Hofherberge                                                                 | CHF -                | CHF -                | CHF -                | CHF -                | CHF -                |
| Hofbusiness (Seminare, Events, ...)                                         | CHF 28'800           | CHF 63'000           | CHF 87'750           | CHF 95'700           | CHF 113'250          |
| Hofwelten                                                                   | CHF 22'220           | CHF 142'000          | CHF 235'100          | CHF 287'300          | CHF 341'100          |
| <b>Verkäufe</b>                                                             | <b>CHF 522'327</b>   | <b>CHF 2'214'250</b> | <b>CHF 2'534'825</b> | <b>CHF 2'877'003</b> | <b>CHF 3'149'385</b> |
| Verwaltung                                                                  | CHF 150'160          | CHF 180'760          | CHF 205'460          | CHF 207'460          | CHF 208'460          |
| Hofgastronomie                                                              | CHF 326'667          | CHF 1'750'000        | CHF 2'012'500        | CHF 2'314'375        | CHF 2'545'813        |
| Hofherberge                                                                 | CHF 30'600           | CHF 243'090          | CHF 270'465          | CHF 302'768          | CHF 336'713          |
| Hofbusiness (Seminare, Events, ...)                                         | CHF 14'900           | CHF 40'400           | CHF 46'400           | CHF 52'400           | CHF 58'400           |
| Hofwelten                                                                   | CHF -                | CHF -                | CHF -                | CHF -                | CHF -                |
| <b>Partnerschaften / Sponsoring /<br/>Lizenzen &amp; Shop &amp; Anlässe</b> | <b>CHF 268'400</b>   | <b>CHF 296'600</b>   | <b>CHF 322'600</b>   | <b>CHF 342'600</b>   | <b>CHF 362'600</b>   |
| Verwaltung                                                                  | CHF 170'600          | CHF 175'600          | CHF 185'600          | CHF 190'600          | CHF 195'600          |
| Hofgastronomie                                                              | CHF -                | CHF -                | CHF -                | CHF -                | CHF -                |
| Hofherberge                                                                 | CHF -                | CHF -                | CHF -                | CHF -                | CHF -                |
| Hofbusiness (Seminare, Events, ...)                                         | CHF 25'800           | CHF 33'000           | CHF 33'000           | CHF 33'000           | CHF 33'000           |
| Hofwelten                                                                   | CHF 72'000           | CHF 88'000           | CHF 104'000          | CHF 119'000          | CHF 134'000          |
| <b>Betriebsbeiträge Hofgastro</b>                                           | <b>CHF 24'000</b>    | <b>CHF 157'500</b>   | <b>CHF 181'125</b>   | <b>CHF 208'294</b>   | <b>CHF 229'123</b>   |
| Verwaltung                                                                  | CHF 24'000           | CHF 157'500          | CHF 181'125          | CHF 208'294          | CHF 229'123          |
| <b>TOTALER SPARTENAUFWAND</b>                                               |                      |                      |                      |                      |                      |
| Verwaltung                                                                  | CHF 664'850          | CHF 644'877          | CHF 661'491          | CHF 674'692          | CHF 682'484          |
| Hofgastronomie                                                              | CHF 280'350          | CHF 1'695'300        | CHF 1'881'694        | CHF 2'096'378        | CHF 2'270'118        |
| Hofherberge                                                                 | CHF 15'538           | CHF 149'863          | CHF 162'017          | CHF 175'552          | CHF 189'548          |
| Hofbusiness & Hof-Coworking                                                 | CHF 109'394          | CHF 133'849          | CHF 158'731          | CHF 175'040          | CHF 195'522          |
| Hofwelten                                                                   | CHF 153'058          | CHF 305'778          | CHF 339'856          | CHF 369'442          | CHF 384'819          |
| <b>TOTAL AUFWAND</b>                                                        | <b>CHF 1'223'191</b> | <b>CHF 2'929'667</b> | <b>CHF 3'203'788</b> | <b>CHF 3'491'104</b> | <b>CHF 3'722'489</b> |
| <b>Personalaufwand</b>                                                      | <b>CHF 578'986</b>   | <b>CHF 1'521'854</b> | <b>CHF 1'618'808</b> | <b>CHF 1'713'556</b> | <b>CHF 1'790'757</b> |
| Verwaltung                                                                  | CHF 216'350          | CHF 260'677          | CHF 265'091          | CHF 269'592          | CHF 274'184          |
| Hofgastronomie                                                              | CHF 146'683          | CHF 886'550          | CHF 936'131          | CHF 991'481          | CHF 1'037'232        |
| Hofherberge                                                                 | CHF -                | CHF -                | CHF -                | CHF -                | CHF -                |
| Hofbusiness (Seminare, Events, ...)                                         | CHF 97'894           | CHF 122'349          | CHF 147'231          | CHF 163'540          | CHF 184'022          |
| Hofwelten                                                                   | CHF 118'058          | CHF 252'278          | CHF 270'356          | CHF 288'942          | CHF 295'319          |
| <b>Sachaufwand</b>                                                          | <b>CHF 397'371</b>   | <b>CHF 965'139</b>   | <b>CHF 1'089'369</b> | <b>CHF 1'215'259</b> | <b>CHF 1'315'456</b> |
| Verwaltung                                                                  | CHF 254'000          | CHF 182'700          | CHF 191'900          | CHF 192'600          | CHF 193'800          |
| Hofgastronomie                                                              | CHF 93'333           | CHF 612'500          | CHF 704'375          | CHF 810'031          | CHF 891'034          |
| Hofherberge                                                                 | CHF 15'538           | CHF 121'939          | CHF 134'094          | CHF 147'628          | CHF 161'622          |
| Hofbusiness (Seminare, Events, ...)                                         | CHF 9'500            | CHF 9'500            | CHF 9'500            | CHF 9'500            | CHF 9'500            |
| Hofwelten                                                                   | CHF 25'000           | CHF 38'500           | CHF 49'500           | CHF 55'500           | CHF 59'500           |
| <b>Finanzaufwand</b>                                                        | <b>CHF 53'333</b>    | <b>CHF 110'674</b>   | <b>CHF 139'986</b>   | <b>CHF 174'495</b>   | <b>CHF 207'653</b>   |
| Verwaltung                                                                  | CHF 25'000           | CHF 27'000           | CHF 30'000           | CHF 33'000           | CHF 35'000           |
| Hofgastronomie                                                              | CHF 16'333           | CHF 38'750           | CHF 60'063           | CHF 86'572           | CHF 112'729          |
| Hofherberge (Abschreibungen)                                                | CHF -                | CHF 27'924           | CHF 27'924           | CHF 27'924           | CHF 27'924           |
| Hofbusiness (Seminare, Events, ...)                                         | CHF 2'000            | CHF 2'000            | CHF 2'000            | CHF 2'000            | CHF 2'000            |
| Hofwelten (Abschreibungen)                                                  | CHF 10'000           | CHF 15'000           | CHF 20'000           | CHF 25'000           | CHF 30'000           |
| <b>Liegenschaftsaufwand &amp; Übrige</b>                                    | <b>CHF 193'500</b>   | <b>CHF 332'000</b>   | <b>CHF 355'625</b>   | <b>CHF 387'794</b>   | <b>CHF 408'623</b>   |
| Verwaltung                                                                  | CHF 169'500          | CHF 174'500          | CHF 174'500          | CHF 179'500          | CHF 179'500          |
| Hofgastronomie                                                              | CHF 24'000           | CHF 157'500          | CHF 181'125          | CHF 208'294          | CHF 229'123          |
| Hofherberge                                                                 | CHF -                | CHF -                | CHF -                | CHF -                | CHF -                |
| Hofbusiness (Seminare, Events, ...)                                         | CHF -                | CHF -                | CHF -                | CHF -                | CHF -                |
| Hofwelten                                                                   | CHF -                | CHF -                | CHF -                | CHF -                | CHF -                |
| <b>ERGEBNIS (+ Gewinn / - Verlust)</b>                                      | <b>CHF -357'444</b>  | <b>CHF -56'317</b>   | <b>CHF 157'612</b>   | <b>CHF 319'792</b>   | <b>CHF 472'969</b>   |
| Amortisation Darlehen Stadt                                                 | CHF 0                | CHF -                | CHF -157'612         | CHF -319'792         | CHF -472'969         |
| <b>Liquidationsabfluss / -zufluss</b>                                       | <b>CHF -357'444</b>  | <b>CHF -56'317</b>   | <b>CHF -</b>         | <b>CHF -</b>         | <b>CHF -</b>         |

Abb. 1: Businessplan der Stiftung Hof für die Jahre 2026 bis 2030.

Der Stiftungsrat erachtet den vorliegenden Businessplan als realistisch. Leichte Verschiebungen sind möglich. Die detaillierten Grundlagen liegen diesem Antrag in einem separaten Dokument bei.

Der Businessplan zeigt deutlich, dass die Stiftung in den Jahren 2026 bis 2028 zusätzliche Mittel für den Aufbau der Betriebsorganisation benötigt. Diese Mittel (~Fr. 400'000) fehlen der Stiftung insbesondere darum, weil die Hofgastronomie während der Umbauphase nicht die erwarteten Einnahmen generieren konnte.

Da der Bau aus diversen Gründen (beispielsweise durch Verzögerungen wegen der Komplettsanierung der Westfassade) mehr als ein halbes Jahr länger dauerte als ursprünglich geplant, betrugen die Honorare und Bauherrenleistungen 2025 und 2026 für den Aufbau des Betriebs 312'000 Franken mehr als 2020 voranschlagt.

Der Stiftungsrat sieht sich deshalb veranlasst, folgenden zusätzlichen Antrag zu stellen:

- 1. Für den Aufbau der Betriebsorganisation sei zusätzlich zum Nachtragskredit (für das Renovationsprojekt) ein nicht rückzahlbarer Kredit von 650'000 Franken zu sprechen.**

### **III. AUFSCHUB RÜCKZAHLUNG DARLEHEN**

In der Botschaft zur Abstimmung aus dem Jahre 2021 wurde in Aussicht gestellt, dass die Stiftung das zinslose Darlehen über 40 Jahre zurückzahlt. Ein konkretes Datum wurde damals nicht genannt, der Stiftungsrat ist vom Jahr nach Betriebsaufnahme ausgegangen. Weil sich die Umbauphase und die Betriebsaufnahme um rund ein Jahr verzögerte, wäre die erste Rate im Jahr 2027 fällig.

Wie die Betriebsrechnung aufzeigt, ist es für die Stiftung frühestens im Jahre 2029 möglich, mit der Rückzahlung des Darlehens zu beginnen. Daher stellt der Stiftungsrat folgenden Antrag:

- 1. Der Stadtrat gewährt der Stiftung Hof zu Wil Aufschub für die Rückzahlung des Darlehens, bzw. der Darlehen. Die erste Rate ist im Jahr 2029 zu bezahlen. Eine Teilzahlung in höchstens vier Raten ist möglich.**

### **IV. SITUATION IM RESTAURANT**

Gerne orientieren wir den Stadtrat ausserhalb des Antrages und als Information über die derzeitige Situation in der Hofgastronomie.

Der Stiftungsrat hat vor 2020 entgegen der Empfehlung des Beraters Patrick Cötting entschieden, die Hofgastronomie als Pacht auszuschreiben. Der Rat orientierte sich bei seinem Entscheid vermutlich an der Tatsache, dass die Zusammenarbeit mit dem Pächter-Ehepaar Bürgler seinerzeit ausgezeichnet funktionierte. Nicht nur finanziell, auch organisatorisch gab es keinen zwingenden Anlass, der eine Änderung erfordert hätte.

Leider war es unvermeidlich, das Restaurant während der Umbauarbeiten zu schliessen. Deshalb musste die Zusammenarbeit mit den nachfolgenden Pächtern, der Familie Buff, auf deren Wunsch beendet werden. Der Stiftungsrat schrieb deshalb die Pacht öffentlich aus. Er wurde dabei vom renommierten Gastroberater Volkart & Richard begleitet. Das Verfahren endete mit der Wahl der Familie Kampe als künftigen Pächterehepaar. Es war dem Stiftungsrat durchaus bewusst, dass dies eine risikobehaftete Wahl darstellte, da Kampes weder über genügend Eigenkapital noch wirklich Erfahrung als Gastrounternehmer hatten.

Um den Betriebsunterbruch möglichst kurz zu halten, entschied sich der Stiftungsrat, den Gastrobetrieb während der Umbauphase, noch vor Fertigstellung des Restaurants im Erdgeschoss, im Ulrich Rösch Saal aufzunehmen. Dies war aus heutiger Sicht ein Fehlentscheid, der weder den erhofften finanziellen Zustupf, noch Vorteile für den künftigen Betrieb brachte.

Inzwischen hat der Stiftungsrat an zwei Strategiesitzungen entschieden, die Gastronomie in den Betrieb des Hof zu Wil zu integrieren. Dies wurde aus drei Gründen notwendig:

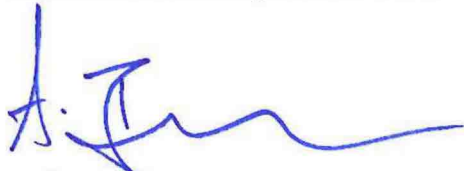
1. Im Konzept von 2020 wurden die Einnahmen des Bereichs Gastronomie viel höher eingeschätzt als die bisher und aktuell erzielten Umsätze. Die damalige Schätzung basierte auf den Umsatzzahlen der vorgängigen Pächterschaft sowie der Einschätzung der Gastronomieberater der Firma Volkart & Richard. Es hat sich in den letzten bald zwei Jahren seit der Übernahme der Pächterschaft durch die LEN Gastro GmbH gezeigt, dass die anvisierten Zahlen mit der jetzigen Pächterschaft nicht zu erreichen sind und wahrscheinlich auch nicht mit einer anderen.
2. Eine komplette Integration der Hofgastronomie in den Betrieb wird Synergie- und Kosteneinsparungseffekte zwischen den einzelnen Bereichen ermöglichen. Es wird garantiert, dass die Bereiche sehr eng zusammenarbeiten und die Kunden nur einen Ansprechpartner haben.
3. Eine integrierte Hofgastronomie wird es dem Hof zu Wil ermöglichen, einen in der Ostschweiz einzigartigen Package-Ansatz zu verfolgen und anzubieten, d.h. Fokus auf Angebots-Kombinationen von Hofgastronomie-Hofwelten-Hofherberge-Hofbusiness-Elementen, welche insbesondere Unternehmenskunden, Gruppen und Institutionen ansprechen werden, die weniger preissensitiv sind.

Der Stiftungsrat hat deshalb den Prozess eingeleitet, um den Vertrag mit Familie Kampe zu lösen. Dieser Weg wird nicht ganz einfach werden und möglicherweise zu einer neuerlichen, öffentlichen Diskussion führen. Der Stiftungsrat ist sich bewusst, dass dies kein einfacher Weg wird, ist aber von der Zukunftsfähigkeit seiner Entscheidung überzeugt.

Wir bitten im Namen der Stiftung Hof zu Wil um Kenntnisnahme und wohlwollende Prüfung der Anträge.

Freundliche Grüsse

Im Namen des Stiftungsrats Hof zu Wil



Andreas Breitenmoser  
Stiftungsratspräsident



Thomas Feller  
Leiter Finanzen

Beilage:

- Anhang 1: Finanzierungsfehlbetrag Bau & Betrieb
- Anhang 2: Herleitung Finanzierungsfehlbetrag Betrieb

# Hof zu Wil - Anhang 1

## Finanzierungsfehlbetrag Bau & Betrieb

| Baukosten                                                                                              | Betrag Fr.       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Offene Baurechnungen (Stundungen und Abzahlungen bis Januar 2027)                                      | 1'807'211        |
| + Erwartete Schlussrechnungen Bau                                                                      | 1'745'646        |
| <b>TOTAL Fehlbetrag Bau</b>                                                                            | <b>3'552'857</b> |
| + Dokumentation / Anschlussgebühren / Möblierung Hofherberge                                           | 395'646          |
| + Rückzahlung MWSt.-Vorsteuer-Betrag (erhalten bereits Fr. 1.2 Mio, akzeptiert jedoch nur Fr. 600'000) | 600'000          |
| <b>Zwischentotal</b>                                                                                   | <b>4'548'503</b> |
| + Fehlbetrag Betrieb (siehe Herleitung Finanzierungsfehlbetrag Betrieb)                                | 650'000          |
| <b>Zwischentotal</b>                                                                                   | <b>5'198'503</b> |
| ./. Liquidität der Stiftung per 12.09.2026                                                             | -1'272'000       |
| <b>TOTAL Finanzierungsfehlbetrag</b>                                                                   | <b>3'926'503</b> |

# Hof zu Wil - Anhang 2

## Herleitung Finanzierungsfehlbetrag Betrieb

| Fehlbetrag Betrieb (inkl. MWSt.)                                                | Betrag Fr.     |
|---------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Offene Betriebsrechnungen (Stundungen, Rechnungen aus 2025)                     | 50'000         |
| Liquiditätsreserve 'Aufwände Mieterwechsel'                                     | 150'000        |
| Budgetiertes Betriebsdefizit 2026 (geplant)                                     | 357'444        |
| Budgetiertes Betriebsdefizit 2027 (geplant)                                     | 56'317         |
| <b>Fehlbetrag Betrieb (zu finanzieren durch Kredit / Darlehen / Sponsoring)</b> | <b>613'761</b> |

### Erklärungen:

- Fehlbeträge für die budgetierten Jahresrechnungen 2026 (~Fr. 357'000) und 2027 (~Fr. 56'000)
- Erst ab 2028 wird mit einem ausgeglichenen Budget ohne weitere Fehlbeträge gerechnet, ausgenommen davon ist die Amortisationsbetrag des Darlehens der Stadt Wil, welcher mit dem Überschuss getilgt wird (2028: geplante Fr. 150'000).
- Ab 2029 wird damit gerechnet, dass der Gesamtamortisationsbetrag von Fr. 300'000 an die Stadt zurückbezahlt werden kann.

### Betriebs- und Finanzplan Hof zu Wil 2026-2030:

|                                        | 2026                | 2027               | 2028               | 2029               | 2030               |
|----------------------------------------|---------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>ERGEBNIS (+ Gewinn / - Verlust)</b> | <b>CHF -357'444</b> | <b>CHF -56'317</b> | <b>CHF 157'612</b> | <b>CHF 319'792</b> | <b>CHF 472'969</b> |
| Amortisation Darlehen Stadt            | 0 CHF               | -                  | CHF -157'612       | CHF -319'792       | CHF -472'969       |
| <b>Liquidationsabfluss / -zufluss</b>  | <b>CHF -357'444</b> | <b>CHF -56'317</b> | <b>CHF -</b>       | <b>CHF -</b>       | <b>CHF -</b>       |