



**Botschaft  
des Stadtrates an  
den Gemeinderat**

169044 / 631.00

---

## **Neubau Messe- und Eventhalle (MEH) Obere Au; Aktienkapitalerhöhung**

### **Antrag**

1. Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von den Einsparmassnahmen zur Reduktion der Gesamtkosten.
2. Der Aktienkapitalerhöhung an der Stadthalle Chur AG bis zu einer Höhe von maximal Fr. 1'260'000.-- wird zugestimmt.
3. Die WSC wird beauftragt, der Aktienkapitalerhöhung an der Stadthalle Chur AG bis zu einer Höhe von maximal Fr. 1'620'000.-- zuzustimmen.
4. Der Verwaltungsrat der Stadthalle Chur AG wird verpflichtet, Aktienanteile bis zu einer Höhe von maximal 33 % an Dritte zu veräussern.
5. Der Verwaltungsrat der Stadthalle Chur AG wird beauftragt, das Tauschgeschäft zwischen der Tiefgarage und den Grundstücken 5433 und 1881 des Bundes zu Gunsten der Stadt Chur voranzutreiben.
6. Der vom Volk beschlossene Betriebsbeitrag von Fr. 560'000.-- pro Jahr wird der Stadthalle Chur AG ab Januar 2025 ausbezahlt.
7. Ziff. 2 dieses Beschlusses untersteht gestützt auf Art. 12 lit. d Verfassung der Stadt Chur dem fakultativen Referendum.





## **Zusammenfassung**

**Das Neubauprojekt Messe- und Eventhalle (MEH) entwickelt sich planmässig. Die Baueingabe ist erfolgt, Einsprachen gingen während der Eingabefrist keine ein und das Bauprojekt liegt vor. Aufgrund höherer Investitionskosten infolge Bauteuerung und nicht restlos gesicherten Finanzierung wurde das Projekt im Februar 2024 unterbrochen. Bevor die Finanzierung nicht gesichert ist, darf der Baubeginn nicht erfolgen.**

**Die Investitionskosten wurden überarbeitet und liegen infolge der Bauteuerung neu bei rund Fr. 44.6 Mio. Deshalb wurden Projektoptimierungen und Einsparungen angepackt. Die Einsparungen liegen bei rund Fr. 2.6 Mio., sind aber noch nicht abgeschlossen. Zudem sollen die Parkplätze der Einstellhalle mit zwei Grundstücken der Armee zum Schätzungspreis in Höhe von ca. Fr. 5 Mio. zugunsten der Stadt getauscht werden, womit schlussendlich die Projektkosten insgesamt um rund Fr. 7.6 Mio. reduziert werden können. Somit konnte die Teuerung wieder aufgefangen werden.**

**Zur Finanzierung des Projekts ist eine Aktienkapitalerhöhung wie in der Botschaft vom 22. November 2022 vorangekündigt erforderlich. Es wird eine Erhöhung von maximal Fr. 3.0 Mio. angestrebt, was zwar höher als ursprünglich geplant ist, jedoch durch eine spätere Marktplatziierung wieder reduziert werden soll. Mit dem Beschluss des Gemeinderates zur Aktienkapitalerhöhung kann die Fremdfinanzierung über ein Bundesdarlehen, welches bereits bestätigt ist, sowie über eine Hypothek gesichert werden.**

**Die Stadthalle Chur AG soll die neue MEH betreiben und auf die Realisation von eigenen Messen und Events verzichten, um den Markt nicht zu konkurrenzieren.**

**Die Planerfolgsrechnung weist ein positives Betriebsergebnis (EBITDA) sowie einen positiven Cash Flow aus. Nach Zinsen und Abschreibungen wird im ersten Betriebsjahr mit einem kleinen Verlust gerechnet, welcher in den Folgejahren jedoch in einen Gewinn umgewandelt werden kann. Die Liquidität wird zwar durch die hohen Amortisationen belastet, es sollte jedoch zu keiner Unterliquidität kommen. Die Bilanz entwickelt sich in einer stabilen Seitwärtsbewegung und nimmt über die Jahre kontinuierlich zu.**

**Der Betrieb der neuen MEH beginnt bereits vor der eigentlichen Eröffnung. So müssen z.B. Veranstalter akquiriert, Konzepte und Tarife ausgearbeitet oder auch Partnerverträge abgeschlossen werden. Weil auf der Gegenseite die Einnahmen in der alten Stadthalle parallel dazu abnehmen respektive nach der Übergabe der alten Halle an den Archäologischen Dienst komplett wegbrechen, soll der Betriebsbeitrag der Stadt Chur ab 2025 ausgerichtet werden.**



## Bericht

### 1. Ausgangslage

Die 1933 erbaute Stadthalle ist veraltet und erfüllt die Anforderungen des Markts sowie die technischen und baulichen Sicherheitsansprüche nicht mehr. Zudem soll die Talstation der Direktverbindung Chur-Brambrüesch im Bereich der heutigen Stadthalle errichtet werden. Das Churer Stimmvolk hat dem Bahnprojekt zugestimmt, daher muss die Stadthalle abgerissen werden.

Für die Stadt Chur und Graubünden wäre der Verlust der einzigen multifunktional nutzbaren Halle mit diesen Dimensionen beträchtlich, daher wurde nach einem Ersatz gesucht. In einem öffentlichen Gesamtleistungswettbewerb wurde dafür ein Projekt am Standort Obere Au ausgeschrieben.

In der Botschaft an den Gemeinderat vom 22. November 2022 zur Finanzierung des Siegerprojekts der ARGE Marti/Künzli wurde aufgezeigt, dass für die Finanzierung eine Aktienkapitalerhöhung erforderlich ist. Zudem wurde einem jährlichen Betriebsbeitrag von Fr. 560'000.-- zugestimmt, welcher in der Volksabstimmung am 12. März 2023 durch das Stimmvolk mit 63 % Ja-Stimmen bestätigt wurde.

Nach Abgabe des Gesamtleistungsangebots vom 17. September 2022 gelang es nicht, den TU-Werkvertrag bis zum Ablauf der formellen Offertgültigkeit bis zum 17. März 2023 abzuschliessen. In der Folge berief sich der Totalunternehmer (TU) auf die hohe Baukostensteigerung und bestand in den Vorvertragsverhandlungen auf eine Bereinigung des Werkpreises. Die Stadthalle Chur AG versuchte ihrerseits, die Mehrkosten so gering wie möglich zu halten, und erstellte eigene Berechnungen für die Verhandlungen. Letztendlich einigten sich beide Parteien auf eine Kompromisslösung mit einer Erhöhung des Werkpreises von ursprünglich Fr. 35.84 Mio. (exkl. MwSt.) auf Fr. 39.83 Mio. (exkl. MwSt.). Diese Erhöhung von rund Fr. 4 Mio. (exkl. MwSt.) erforderte eine Überarbeitung der bisherigen Finanzierungsberechnungen.

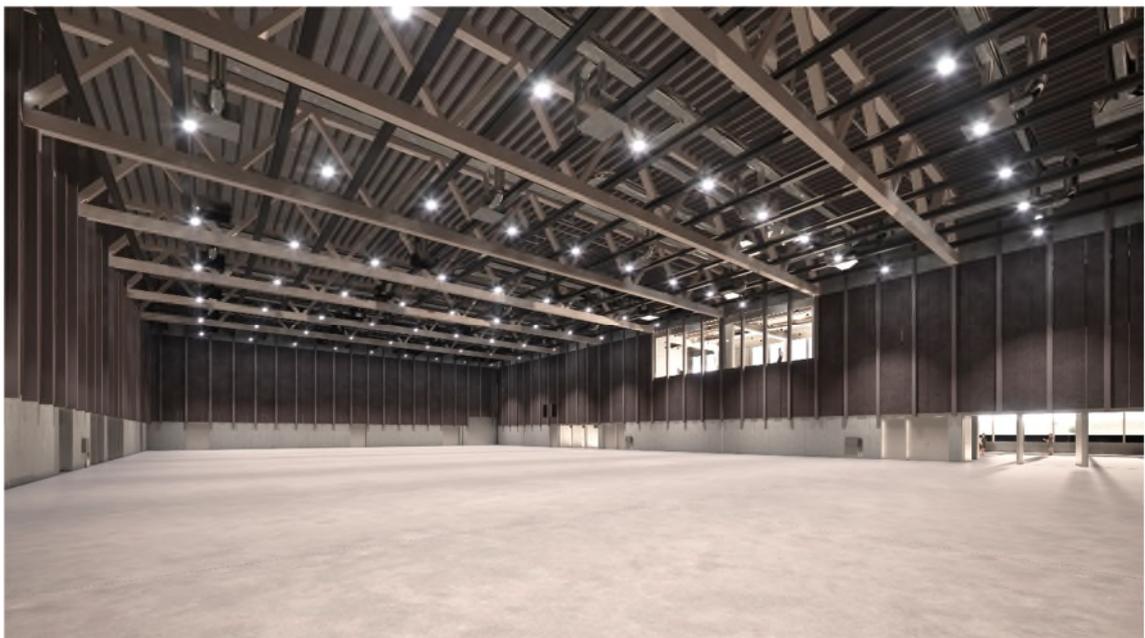


## 2. Projektstand

Nach Anpassung an die Teuerung wurde der Werkvertrag mit der ARGE Marti/Künzli am 8. Juni 2023 unterzeichnet. Das Vorprojekt wurde erfolgreich abgeschlossen und das Bauprojekt liegt seit dem 10. November 2023 vor. Die Baueingabe wurde eingereicht, ohne dass Einsprachen gegen das Projekt erhoben wurden. Die Baugenehmigung steht noch aus.

In Zusammenarbeit mit dem TU wurde das Projekt optimiert. Dank einer umfassenden Ausschreibung und einer sorgfältigen Verwaltung von Änderungen halten sich die zusätzlichen Kosten in einem moderaten Rahmen.

Die folgenden Visualisierungen geben den aktuellen Planungsstand wieder.



*Visualisierung Haupthalle*



*Visualisierung Foyer*



*Visualisierung Loft*



Die geschilderte Ausgangslage erforderte eine Überarbeitung der ursprünglich soliden Finanzierung. Da die Fremdfinanzierung noch nicht gänzlich gesichert ist und Projektoptimierungen verhandelt werden, wurde das Projekt Ende Februar unterbrochen.

Der geplante Baubeginn von Mitte Mai 2024 dürfte sich voraussichtlich auf Dezember 2024 verschieben. Die schlüsselfertige Bezugsbereitschaft wäre dann per April 2026 vorgesehen.

### 3. Finanzierung

#### 3.1 Entwicklung Investitionskosten

Seit dem Beginn des Wettbewerbs sind die geschätzten Baukosten um etwa 15 % deutlich gestiegen. Wie erläutert, hat der TU diese Mehrkosten teilweise auf die Bauherrschaft überwältzt. Die Gesamtkosten mussten aber auch unabhängig von der Teuerung im Verlauf der letzten Jahre nach oben korrigiert werden. Eine erste Anpassung erfolgte bereits während des Wettbewerbs, obwohl das Siegerprojekt die kostengünstigste Lösung aller Teilnehmer war.

Zeitpunkt	Investitionskosten	Bemerkungen
Januar 2019	Fr. 26.9 Mio.	Vorprojekt
April 2022	Fr. 38.0 Mio.	Wettbewerbsprojekt
März 2023	Fr. 43.0 Mio.	Vorvertragsteuerung
Januar 2024	Fr. 44.6 Mio.	Bereinigung

*Entwicklung Investitionskosten seit Januar 2019*

In den Botschaften an den Gemeinderat und zur Volksabstimmung wurde ein Investitionsbedarf von Fr. 43.0 Mio. ausgewiesen. Die Bauherrin kann diese Summe einhalten, muss jedoch verschiedene Einsparungen und Anpassungen berücksichtigen. Zudem wurden dennoch Reserven berücksichtigt, dass negative Entwicklungen aufgefangen werden können.

In Zusammenarbeit mit Helbling Beratung + Bauplanung AG wurde ein Gesamtkostenvoranschlag erstellt, der einige Positionen vorsichtiger bewertet (Teuerung, Reserven, MwSt.-Anpassung, Anschlussgebühren usw.) und damit eine höhere Investitionssumme von Fr. 44.63 Mio. ausweist. Dieser Voranschlag dient zur Vermeidung von Nachtragskrediten und bildet die Basis für die weiteren Berechnungen.



BKP	Bezeichnung	KV	MwSt.	KV inkl. MwSt.
1	Vorbereitungsarbeiten	799'089	64'728	863'817
2	Gebäude	24'659'649	1'997'432	26'657'081
3	Betriebseinrichtungen	861'488	69'780	931'268
4	Umgebung	1'776'062	143'863	1'919'925
5	Baunebenkosten und Übergangskonten	6'649'337	526'174	7'175'511
6	Verschiedenes	1'406'097	113'894	1'519'991
8	DB2 (DB 2 TU/GU; Honorare)	3'143'350	254'611	3'397'961
9	Ausstattung	2'000'000	162'000	2'162'000
<b>Total</b>		<b>41'295'072</b>	<b>3'332'482</b>	<b>44'627'554</b>

*Investitionskosten in Fr. gemäss Kostenvoranschlag Helbling Beratung + Bauplanung AG*

## 3.2 Einsparpotenzial

Die Projektverantwortlichen haben aufgrund der steigenden Investitionskosten mit dem TU Lösungen zur Kostenoptimierung diskutiert. Das Ziel ist, das Projekt kostengünstiger umzusetzen und den Bauzeitplan einzuhalten, ohne den Betrieb wesentlich zu beeinträchtigen. Der Verwaltungsrat (VR) der Stadthalle Chur AG hat nachfolgende Optimierungen detailliert geprüft.

### 3.2.1 Tiefgarage

Als mögliches Einsparpotenzial hat sich der Entfall der Tiefgarage herauskristallisiert. Es wäre planerisch und baulich ein relativ einfacher Schritt, wenn das Untergeschoss der MEH gestrichen würde. In diesem Zusammenhang muss jedoch darauf hingewiesen werden, dass der Bau der Tiefgarage aufgrund der statischen Verankerungen sowie Bauten für Leitungen, Kabelkanäle usw. zu vergleichsweise tiefen Kosten realisiert werden könnte. Das Einsparpotenzial bei einem Entfall beträgt lediglich rund Fr. 2.1 Mio. (exkl. MwSt.), was in Relation zu den 200 geplanten Parkplätzen äusserst wenig ist.

In Anbetracht der Entwicklung der Investitionskosten hat der Stadtrat diesen Schritt dennoch vertieft geprüft respektive in Betracht gezogen, jedoch auch einen Landabtausch mit der Armee als bessere Variante geprüft.



## Option Veräusserung Parkplätze an Bund

An der Waffenplatzkommissions-Sitzung vom 4. April 2024 mit Vertretern von armasuisse, Logistikbasis der Armee (LBA), Armee und Stadt Chur wurde unter anderem das Interesse am Grundstück 5433 der Schweizerischen Eidgenossenschaft thematisiert. Diese Parzelle liegt zwischen zwei Garagenbetrieben, eine davon im Baurecht der Stadt Chur, und wird durch die Armee als Parkplatz genutzt. Eine Entwicklung dieses Grundstücks samt Arrondierung mit der eigenen Parzelle wäre in hohem Interesse der Stadt Chur sowie potenzieller Investoren und führte in der Vergangenheit bereits zu mehreren Anfragen.

Ebenfalls als Parkplatz nutzt die Armee das Grundstück 1881 des Bundes.

Der Bund zeigt sich offen für Verhandlungen, verfolgt dabei aber eine ähnliche Politik wie die Stadt Chur und will Grundstücke nicht veräussern, sondern strebt einen Realersatz an. In Bezug auf die genannten Grundstücke würde die Armee auch einen Ersatz für rund 190 Parkplätze für die Angehörigen der Armee (AdA) benötigen.



*Grundstücke 5433 und 1881 der Schweizerischen Eidgenossenschaft*

Weiter kommt hinzu, dass sich gemäss Aussagen von armasuisse im Vorprojekt zur neuen Kaserne gezeigt hat, dass es schwierig wird, am zukünftigen Standort ausreichend Parkplätze für die AdA einzuplanen.



Die Tiefgarage der neuen MEH könnte den Bedarf der Armee von 190 Parkplätzen abdecken. Im Falle einer Veräusserung an den Bund könnte ein Tausch mit den Grundstücken 5433 und 1881 angestrebt werden. Die Anwesenden von armasuisse, LBA und Armee beurteilen diese Option positiv und bestätigen ein ernsthaftes Interesse. Auch von Seiten der Stadt Chur wird ein hohes Interesse attestiert.

Sowohl für den Bund als auch die Stadt Chur sprechen gewichtige Vorteile für einen Tausch.

<b>Vorteile Bund</b>	<b>Vorteile Stadt Chur</b>
Die Parkplätze lägen in unmittelbarer Nähe zum neuen Standort der Kaserne	Die Grundstücke 5433 und 1881 könnten übernommen sowie anschliessend im Baurecht abgegeben und entwickelt werden. Abhängig vom zukünftigen Baurechtsnehmer könnten sich in der Folge an anderen Orten weitere Entwicklungspotenziale ergeben.
Qualitative Aufwertung: die Parkplätze wären neu geschützt in einer Tiefgarage und die Fahrzeuge nicht mehr der Witterung ausgesetzt	Die AdA belegen die Parkplätze hauptsächlich unter der Woche und fahren am Wochenende nach Hause. Demzufolge könnten die Parkplätze für Events an Wochenenden genutzt werden.
Die Kapazität der Tiefgarage entspricht mit 200 Parkplätzen dem heutigen Bedarf der Armee.	
<b>Nachteile Bund</b>	<b>Nachteile Stadt Chur</b>
Der Tauschvertrag muss noch verhandelt, eine Einigung erzielt und durch die zuständigen Instanzen genehmigt werden	
	Für die Nutzung der Parkplätze an den Wochenenden könnten Zusatzkosten für den Betreiber der Messe- und Eventhalle entstehen.

Wie bei Landgeschäften der Stadt Chur üblich, bilden Schätzungen die Basis für die Bestimmung der Landpreise.

Im vorliegenden Fall würde die Tiefgarage zu üblichen Marktpreisen an den Bund veräussert und die Grundstücke des Bundes Nr. 5433 mit 3'165 m<sup>2</sup> und Nr. 1881 mit 1'165 m<sup>2</sup> an die Stadt Chur verkauft.

Die Preise wurden noch nicht final bestimmt, es kann aber davon ausgegangen werden, dass der Marktwert der Tiefgarage rund Fr. 5 Mio. beträgt.



Aufgrund dieser neuen Option und in Anbetracht der günstigen Gestehungskosten für die Tiefgarage hat sich der Stadtrat für den geplanten Bau der Tiefgarage ausgesprochen und verzichtet auf diese Projektoptimierung.

Bei einer Einigung wird dem Gemeinderat das Landgeschäft in einer separaten Botschaft vorgelegt.

### **3.2.2 Grundausrüstung Elektro**

Die Elektroneninstallationen wurden aus betrieblicher Sicht geprüft und weisen ebenfalls ein Einsparpotenzial aus. Die Optimierungen sehen rund Fr. 440'000.-- (exkl. MwSt.) vor, dürften jedoch übertroffen werden.

### **3.2.3 Vordach**

Das Vordach wurde sehr grosszügig dimensioniert. Dies bringt den Vorteil mit sich, dass ein sehr weitläufiger Bereich vor der Witterung geschützt wird. Auf der anderen Seite bedingen die Dimensionen aber enorme statische Massnahmen mit hohen Kostenfolgen. Bei einer Verkürzung des Vordachs ist der Witterungsschutz weiterhin in einem vertretbaren Rahmen vorhanden und die Kosten können um rund Fr. 330'000.-- (exkl. MwSt.) reduziert werden.

### **3.2.4 Weitere Optimierungen**

Weitere Optimierungen fliessen in das Projekt ein. Insgesamt können die Investitionen um rund Fr. 7.6 Mio. (inkl. MwSt.) aus dem Verkauf der Parkplätze und den Optimierungen reduziert werden. Die Gesamtinvestition kann so auf rund Fr. 36.7 Mio. (inkl. MwSt.) reduziert und die Teuerung aufgefangen werden.



Die von Helbling Beratung + Bauplanung AG erarbeitete Gesamtsumme wurde inzwischen überarbeitet und ergibt aufgrund der verschiedenen Massnahmen folgendes Bild:

	Position	Betrag inkl. MwSt.	Bemerkungen
Investitionskosten	Werkpreis	39'828'000	gem. TU-Vertrag vom 8. Juni 2023
	Genehmigte Nachträge	262'000	
	Bewilligungen / Gebühren	586'000	
	Reserve BH-Teuerung	1'364'000	4 % der Baukosten
	Honorare BH-Planung	540'000	Planungsleistungen, Fachspezialisten usw.
	Unvorhergesehenes	720'000	2 % der Baukosten
	Einrichtungen	1'000'000	Möblierung usw.
	<b>Total Investitionskosten</b>	<b>44'300'000</b>	
Optimierungen	Verzicht PV-Anlage	-616'000	Realisation mit Partner; Investition entfällt
	Optimierung Bauprojekt	-975'000	Kosteneinsparungen
	Rückforderung MwSt.	-1'000'000	in Abklärung; Annahme ca. 1/3
	Verkauf Parkplätze	-5'000'000	
	<b>Total Optimierungen</b>	<b>-7'591'000</b>	
Gesamtinvestition	<b>Kosten nach Optimierungen</b>	<b>36'709'000</b>	

*Übersicht Investitionskosten nach Optimierungen und Veräusserung der Tiefgarage. Es muss aber berücksichtigt werden, dass die Tiefgarage erst nach der Bauvollendung verkauft werden kann, womit während der Bauphase die Finanzierung auf maximal Fr. 41.7 Mio. zu stehen kommt.*

### 3.3 Eigenfinanzierung

#### 3.3.1 Verkauf alte Stadthalle und Förderbeiträge

Durch den Verkauf der Stadthalle in der Höhe von brutto Fr. 7.65 Mio., den à fonds perdu Beitrag der GKB über Fr. 2.5 Mio., den Förderbeitrag des Kantons Graubünden (AWT) über Fr. 5.0 Mio. sowie die kantonale Äquivalenzzahlung über rund Fr. 1.45 Mio. kann die MEH zu einem hohen Anteil selbstfinanziert werden. Für den laufenden Betrieb werden bis zum Bezug der neuen Halle Reserven eingerechnet, weshalb aus dem Verkauf der Stadthalle rund Fr. 7 Mio. in die Finanzierungsrechnung fliessen. Die Eigenmittel reichen jedoch verständlicherweise nicht aus, um das Projekt vollständig zu finanzieren.



### 3.3.2 Aktienkapitalerhöhung

Ein weiterer Anteil soll durch eine Aktienkapitalerhöhung (OR 651) geleistet werden, wie dies in der Botschaft vom 22. November 2022 bereits aufgezeigt wurde. Gegenüber der Botschaft ist aufgrund der höheren Investitionskosten und Reserven jedoch eine Erhöhung auf Fr. 3 Mio. erforderlich (vorher Fr. 2 Mio.) Je nach Projektverlauf, z.B. falls die Teuerung tiefer als budgetiert ausfällt, kann diese Erhöhung wieder reduziert werden. Eine Beteiligung von Dritten am Aktienkapital wird vom Stadtrat angestrebt, soll jedoch 33 % des Aktienkapitals nicht übersteigen (qualifizierte Mehrheit der Stadt Chur). In diesem Zusammenhang will der Stadtrat aber in der jetzigen Projektphase beinahe das ganze Aktienkapital zeichnen, damit die Suche nach weiteren Aktionären nicht zu einer Projektverzögerung führt, was sowohl auf die Kosten als auch auf die nötige terminliche Fertigstellung der Halle auf Frühjahr 2026 einen negativen Einfluss hätte. Die Beteiligung von Dritten mit 33 % würde eine Rückführung an die Stadt mit rund Fr. 2.171 Mio. bedeuten. Es ist dem Stadtrat bewusst, dass die Suche nach Aktionären eine anspruchsvolle Aufgabe sein wird, jedoch soll sie dennoch angestrebt werden, um die Stadt (inkl. WSC) zu entlasten.

Aufgrund der aktuellen Situation, dass die Stadt Chur 42 % und die WSC 54 % der Anteile halten, sollen auch die Erhöhungsanteile gleich gehandhabt werden.

Konkret würde wie folgt gezeichnet werden:

Stadt Chur 42 % von Fr. 3'000'000.--	Fr. 1'260'000.--
WSC der Stadt Chur 54 % von Fr. 3'000'000.--	Fr. 1'620'000.--
Drittaktionäre 4 % von Fr. 3'000'000.--	Fr. 120'000.--

Nach der Aktienkapitalerhöhung wird der Verwaltungsrat der Stadthalle Chur AG beauftragt, Anteile bis zu einer Höhe von maximal 33 % im Markt zu veräussern.



### 3.3.3 Eigenfinanzierungs-Quote

Durch den Verkauf der alten Stadthalle, den Beiträgen der GKB und des Kantons Graubünden sowie der beantragten Aktienkapitalerhöhung können über 50 % der Investitionskosten selbst finanziert werden.

	Position	Betrag inkl. MwSt.	Bemerkungen
Gesamtinvestition	<b>Total TU + BH</b>	<b>36'709'000</b>	
Eigenfinanzierung	Verkauf Areal Stadthalle	7'000'000	Verkaufspreis 7.65 Mio.; 650'000 für Übergangslösung
	Beitrag GKB	2'500'000	à fonds perdu
	Kanton GR / AWT	5'000'000	Förderbeitrag Kanton
	Kantonale Äquivalenzleistung	1'447'000	in Abhängigkeit des Bundesdarlehens
	Aktienkapitalerhöhung	3'000'000	Botschaft an den Gemeinderat
	<b>Eigenfinanzierung</b>	<b>18'947'000</b>	
	<b>Quote Eigenfinanzierung</b>	<b>51.6%</b>	

*Übersicht Eigenfinanzierung*

### 3.4 Fremdfinanzierung

Die Finanzierung muss vor Baubeginn sichergestellt sein. Für den Fall, dass diese nicht zu Stande kommt, hat der Verwaltungsrat gemäss TU-Vertrag das Recht, den Baubeginn zu stoppen, was er auch ausüben würde. Die Teuerungsklausel würde dann aber aufgerechnet werden, bis die Finanzierung gesichert ist. Bei einem gänzlichen Abbruch des Projekts gingen die aufgelaufenen Planungskosten in der Höhe von rund Fr. 3.5 Mio. verloren und die Realisation einer neuen Halle würde verunmöglicht oder wäre nur mit einer erheblichen Zeitverzögerung und Mehrkosten realisierbar.

#### 3.4.1 Bundesdarlehen

Zur Finanzierung steht ein Bundesdarlehen in der Höhe von Fr. 5 Mio. mit einer Laufzeit von 20 Jahren zur Verfügung. Dieses Darlehen ist zinsfrei, muss jedoch während der Laufzeit vollständig amortisiert werden.



### 3.4.2 Hypothek

Weiter soll eine Hypothek bei der GKB abgeschlossen werden, welche das Projekt bereits mit einem à fonds perdu Beitrag unterstützt und die MEH für die Durchführung der eigenen PS-Versammlung nutzen will. Sie hat in einer früheren Phase des Projekts zwei Finanzierungsvarianten offeriert.

Einerseits eine Hypothek über Fr. 18 Mio. unter der Voraussetzung, dass die Stadt Chur eine Solidarbürgschaft in der Höhe von Fr. 3.0 Mio. eingeht. Gemäss Stadtverfassung unterstehen Garantien oder Bürgschaften den Finanzkompetenzen und die Bürgschaft müsste durch die zuständigen Organe genehmigt werden.

Andererseits offerierte die GKB eine Hypothek über maximal Fr. 16.0 Mio., jedoch unter der Voraussetzung einer Aktienkapitalerhöhung über Fr. 4.0 Mio., was aus Sicht der Stadt aber zu hoch ist. Fr. 3 Mio. werden ausreichen, da wahrscheinlich nicht Fr. 16 Mio. benötigt werden.

Mit einer Hypothek von maximal Fr. 16 Mio., einem Bundesdarlehen von Fr. 5 Mio. und dem Eigenkapital von rund Fr. 18.9 Mio. stünden vor Baubeginn Fr. 39.9 Mio. zur Verfügung. Unter Berücksichtigung des Verkaufs der Tiefgarage könnten somit Fr. 44.9 Mio. finanziert werden.

Das bedeutet aber auch, dass der Verkauf der Parkplätze an den Bund (Landtausch) gegen Ende der Bauzeit vollzogen werden muss. Sollte die Armee die Parkplätze nicht kaufen wollen, stehen bereits heute weitere Interessenten zur Verfügung (Garagengewerbe).

Die Verhandlungen mit der GKB laufen immer noch und ein finales Angebot muss noch verhandelt werden. Weiter ist die Bauherrschaft bestrebt, die kalkulierten Reserven nicht aufzubrechen und weitere Projektoptimierungen anzustreben. Sollten z.B. die Reserven nicht aufgebraucht werden, könnten die Investitionen um weitere rund Fr. 2 Mio. reduziert werden.

	Position	Betrag inkl. MwSt.	Bemerkungen
Fremdfinanzierung	Kosten nach Optimierung	36'709'000	
	Eigenfinanzierung	-18'947'000	
	<b>Bedarf Fremdfinanzierung</b>	<b>17'762'000</b>	
	Bundesdarlehen	5'000'000	0 % Verzinsung, Laufzeit 20 Jahre
	Hypothek	12'762'000	Abhängig vom Investitionsbedarf, max. 16 Mio.

*Übersicht Eigenfinanzierung unter der Voraussetzung, dass die PP an den Bund veräussert werden können.*



#### **4. Zukünftiges Betriebsmodell**

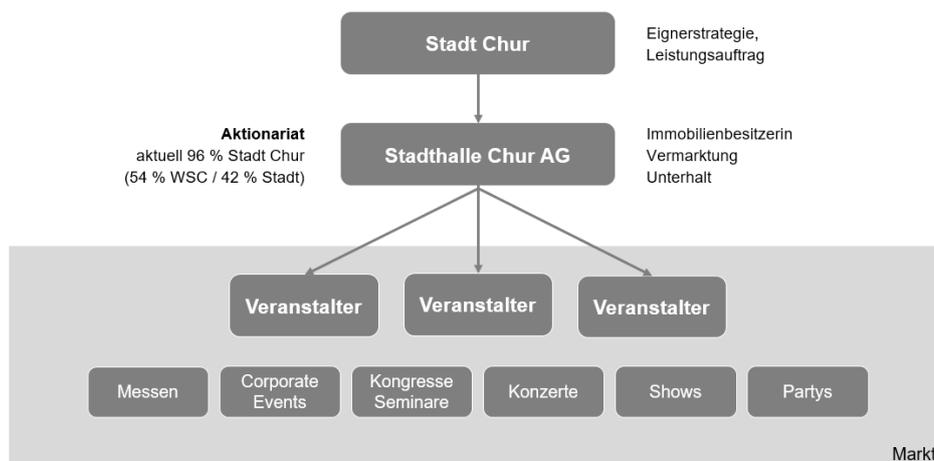
Wie in der Botschaft an den Gemeinderat vom 22. November 2022 erläutert, soll sich die Stadt als Mehrheitsaktionärin der Stadthalle Chur AG und Besitzerin der Immobilie auf den Bereich der Infrastruktur fokussieren. Diese Regelung wurde bereits bei der alten Stadthalle gelebt. Der Betrieb wurde mit der ganzjährigen Vermietung an die Ankermieterin Expo Chur AG ausgelagert. Dieses Modell hatte den Nachteil, dass die Mieterin auch als Veranstalterin auftrat und im Verwaltungsrat der Stadthalle Chur AG vertreten war. Der grundlegende Zielkonflikt, dass andere Messe- und Eventformate die eigenen Veranstaltungen konkurrenzieren könnten, wurde aktiv reguliert, indem andere Veranstaltungen klein gehalten wurden. Dies hatte zur Folge, dass sich der Markt über Jahrzehnte monopolistisch entwickelt hat und nach dem Rückzug der Expo Chur AG in sich zusammengefallen ist.

Die Stadthalle Chur AG hat mehrere Betriebsmodelle geprüft und beabsichtigt aktuell, den Betrieb der neuen MEH selber sicherzustellen. Sie verzichtet dabei auf die Realisation von eigenen Messen und Events und will dadurch den Markt nicht konkurrenzieren. Sie soll die Vermarktung vorantreiben, die Halle vermieten und Dienstleistungen rund um die Vermietungstätigkeit anbieten.

Dadurch soll sich der Markt frei entwickeln können und für alle Event-Organisationen die gleichen Erfolgs-Chancen bestehen. In der Folge darf erwartet werden, dass sich neue Formate entwickeln und das Klumpenrisiko minimiert werden kann. Mittel- bis langfristig soll so eine hohe Auslastung gefördert und Wertschöpfung in der Region generiert werden.

Bei diesem Modell muss die Stadthalle Chur AG das Know-how aufbauen und sich im Markt etablieren, was sie bisher in dieser Form nicht tun musste. Mit der heutigen Organisation und nach der Übernahme des Personals der Expo Chur AG ist man jedoch bereits auf diesem Weg unterwegs und sammelt wichtige Erfahrungen.

Zwischen der Stadt und der Stadthalle Chur AG sollen eine Leistungsvereinbarung und Eignerstrategie aufgesetzt werden.



Schematische Darstellung zukünftiges Betriebsmodell

Die Modelle wurden auch einer Delegation der Geschäftsprüfungskommission vorgestellt und diskutiert. Die GPK hat aus Governance Gründen eine klare Trennung in strategischer und operativer Hinsicht gefordert und Beteiligungen an Drittunternehmen kritisch hinterfragt. In diesem Zusammenhang wurde auch die Beteiligung an der United Events AG zwecks Neuaufbaus der HIGA aufgegriffen und dazu grosse Bedenken geäussert. Die Beteiligung wurde deshalb inzwischen wieder aufgelöst.

## 5. Betriebsrechnung nach Bereinigung

Die Stadhalle Chur AG kann gemäss Planerfolgsrechnung anfänglich einen Betriebsertrag (EBITDA) von rund Fr. 820'000.-- und einen Cash Flow von rund Fr. 418'000.-- ausweisen. Das Ergebnis wird jedoch durch die hohen Amortisationen belastet. Nach Zinsen und Abschreibungen resultiert im ersten Betriebsjahr ein kleiner Verlust, welcher jedoch in den Folgejahren in einen Gewinn umgewandelt und kontinuierlich ausgebaut werden kann.

Durch die hohen Amortisationen der Hypothek und des Bundesdarlehens verringert sich die Liquidität zwar anfänglich, dürfte jedoch über die Jahre zu keiner Unterliquidität führen. Da nach 20 Jahren das Bundesdarlehen vollständig zurückbezahlt ist, wird sich ab diesem Zeitpunkt die Liquidität jährlich um Fr. 250'000.-- verbessern.

Die Bilanzsumme verläuft über die nächsten 25 Jahre relativ stabil und nimmt leicht zu.



	1	5	10	15	20
	2026	2030	2035	2040	2045
Erträge Vermietung MEH (+ 1 %/Jahr)	670'000	697'205	732'769	770'148	809'433
Erträge Partnerverträge (+ 1 %/Jahr)	120'000	124'872	131'242	137'937	144'973
Werbung / Sponsoring (+ 1 %/Jahr)	50'000	52'030	54'684	57'474	60'405
Naming Right	40'000	50'000	50'000	50'000	50'000
Erträge Dachvermietung für PVA	30'000	30'000	30'000	30'000	30'000
Übriger Betriebsertrag (+ 1.5 %/Jahr)	10'000	10'614	11'434	12'318	13'270
Betriebsbeitrag indexiert (+ 1.5 %/Jahr)	560'000	594'364	640'298	689'783	743'092
<b>Total Erträge</b>	<b>1'480'000</b>	<b>1'559'085</b>	<b>1'650'428</b>	<b>1'747'659</b>	<b>1'851'173</b>
Material-/Warenaufwand (+ 5 %/Jahr)	-10'000	-12'155	-15'513	-19'799	-25'270
Fremdleistungen (+ 5 %/Jahr)	-5'000	-6'078	-7'757	-9'900	-12'635
<b>Bruttoergebnis</b>	<b>1'465'000</b>	<b>1'540'852</b>	<b>1'627'158</b>	<b>1'717'960</b>	<b>1'813'269</b>
Personalaufwand (+ 1.5 %/Jahr)	-450'000	-477'614	-514'525	-554'290	-597'128
<b>Bruttoergebnis nach Personalaufwand</b>	<b>1'015'000</b>	<b>1'063'238</b>	<b>1'112'633</b>	<b>1'163'670</b>	<b>1'216'141</b>
Baurechtszins	-40'410	-40'410	-40'410	-40'410	-40'410
Energie, Wasser (Kostenanteil)	-30'000	-30'000	-30'000	-30'000	-30'000
Ver-/Entsorgung (Kostenanteil)	-8'000	-8'000	-8'000	-8'000	-8'000
Reinigung (Kostenanteil)	-10'000	-10'000	-10'000	-10'000	-10'000
Kleinunterhalt	-15'000	-15'000	-15'000	-15'000	-15'000
Grossunterhalt (+ 10 %/Jahr, cap 300'000)	-20'000	-29'282	-47'159	-75'950	-122'318
Verwaltungsaufwand	-8'000	-8'000	-8'000	-8'000	-8'000
Versicherungen	-20'000	-20'000	-20'000	-20'000	-20'000
Kommunikation	-30'000	-15'000	-15'000	-15'000	-15'000
Reserve, Unvorhergesehenes	-15'000	-15'000	-15'000	-15'000	-15'000
<b>Betriebsergebnis (EBITDA)</b>	<b>818'590</b>	<b>872'546</b>	<b>904'064</b>	<b>926'310</b>	<b>932'413</b>
Hypothekarzins, Basis 3.0 %	-380'640	-350'189	-312'125	-274'061	-235'997
Steuern	-20'000	-20'000	-25'000	-25'000	-30'000
Abschreibungen (50 J, Restw. 15 Mio.)	-432'698	-432'698	-432'698	-432'698	-432'698
<b>Jahresergebnis</b>	<b>-14'749</b>	<b>69'659</b>	<b>134'240</b>	<b>194'551</b>	<b>233'718</b>
<b>Liquide Mittel (Modell Betriebsbeitrag)</b>	<b>2026</b>	<b>2030</b>	<b>2035</b>	<b>2040</b>	<b>2045</b>
Anfangsbestand	200'000	1'608	136'460	577'817	1'291'879
Cash Flow	417'950	502'357	566'938	627'249	666'416
Amortisation Bank	-253'760	-253'760	-253'760	-253'760	-253'760
Rückzahlung Bundesdarlehen	-250'000	-250'000	-250'000	-250'000	-250'000
Endbestand	<b>114'189</b>	<b>205</b>	<b>199'638</b>	<b>701'306</b>	<b>1'454'535</b>
<b>Bilanz</b>	<b>2026</b>	<b>2030</b>	<b>2035</b>	<b>2040</b>	<b>2045</b>
Eigenkapital	15'000'000	15'085'856	15'576'018	16'372'685	17'442'057
EBT	-14'749	69'659	134'240	194'551	233'718
Endbestand	<b>14'985'251</b>	<b>15'155'515</b>	<b>15'710'258</b>	<b>16'567'236</b>	<b>17'675'775</b>

Planerfolgsrechnung, 20 Jahre, in 5-Jahres-Schritten

In der Planerfolgsrechnung wurde als Berechnungsgrundlage ein Hypothekarzins von 3.0 % angenommen. Die GKB geht in ihren Berechnungen von einem Zinssatz von 2.5 % aus. Dies wäre natürlich vorteilhafter. Die Stadthalle Chur AG kalkuliert jedoch vorsichtig mit 3 %, was Zinskosten im ersten Jahr von Fr. 380'640.-- ergibt. Je nach Zinsabschluss erscheint eine Verbesserung des Budgets als durchaus realistisch.



## **6. Betriebsbeitrag**

Der Betrieb der neuen MEH beginnt bereits vor der feierlichen Eröffnung. So müssen z.B. die Vermarktung aufgebaut, Konzepte und Tarife ausgearbeitet, der Betrieb organisiert oder Verträge mit Partnern abgeschlossen werden. Diese Aufwände sollen zwar später in Buchungen münden, die letztlich Erträge generieren, fallen aber in eine ertragsarme Periode.

Erschwerend kommt hinzu, dass die Erträge der alten Stadthalle zurückgehen, da die stillzulegende Halle nicht mehr optimal genutzt werden kann. Zudem rückt der Zeitpunkt der Schliessung für die Grabungsarbeiten des Archäologischen Dienstes immer näher. Ab dem Zeitpunkt der Schliessung können keine Erträge mehr generiert werden, die Fixkosten (Personal, Versicherungen, IT usw.) laufen aber zum grössten Teil unverändert weiter. Gerade bei den Personalkosten dürften zudem weitere Ausgaben für die Akquisition von Veranstaltern unumgänglich sein.

Um die Reserven der Stadthalle Chur AG, welche für den Bau vorgesehen sind, nicht zu stark während der Übergangsphase zu belasten und zur Sicherung einer notwendigen Anfangsliquidität soll daher der vom Volk beschlossene Betriebsbeitrag in der Höhe von jährlich Fr. 560'000.-- ab Budgetjahr 2025 ausbezahlt werden. Ohne den Beitrag würde die Stadthalle Chur AG voraussichtlich bereits bis zur Eröffnung der neuen MEH eine knappe Liquidität ausweisen.

## **7. Auswirkungen auf die Rechnung der Stadt Chur**

Der vom Volk beschlossene Betriebsbeitrag beeinflusst die Erfolgsrechnung der Stadt Chur ab 1. Januar 2025 mit Fr. 560'000.-- jährlich wiederkehrend, indexiert. Im Finanzplan 2025, abgegeben mit dem Budget 2024, ist diese Summe noch nicht berücksichtigt.

Die Aktienkapitalerhöhung der Stadt Chur von Fr. 1'260'000.-- fällt im Verwaltungsvermögen an. Die bisherige Beteiligung von Fr. 510'000.-- an der Stadthalle Chur AG wird ebenfalls im Verwaltungsvermögen geführt. Somit hat die Aktienkapitalerhöhung in der Investitionsrechnung abgebildet zu werden und tangiert den Investitionsplafond. In der bisherigen Investitionsrechnung sowie in der Mehrjahresplanung der Investitionen war dies nicht berücksichtigt.



## 8. Schlusswort

Trotz Kostenoptimierungen fällt die erforderliche Aktienkapitalerhöhung aufgrund der gestiegenen Investitionskosten höher als ursprünglich erwartet aus. Je nach Kostenentwicklung kann diese jedoch auch wieder nach unten korrigiert werden. Vor dem Baubeginn ist es zwingend notwendig, dass Sicherheit bezüglich der Finanzierung besteht. Liegt diese nicht vor, müsste das Projekt gestoppt werden. Die daraus resultierenden Verzögerungen könnten Durchführungen von bereits gebuchten Events wie dem Eidgenössischen Schützenfest gefährden und es müsste davon ausgegangen werden, dass auf Seiten des TUs Zusatzkosten anfallen. Eine zeitliche Verzögerung würde auch das Risiko von Zusatzkosten infolge Teuerung erheblich erhöhen. Im schlimmsten Fall müsste das Projekt abgebrochen und die aufgelaufenen Planungskosten von rund Fr. 3.5 Mio. abgeschrieben werden. Dies hätte zur Folge, dass die Stadt Chur nicht mehr länger über eine geeignete Infrastruktur für Veranstaltungen, Konzerte, Foren, Messen usw. verfügen würde.

Wir bitten Sie, sehr geehrte Frau Präsidentin, sehr geehrte Mitglieder des Gemeinderates, dem Antrag des Stadtrates zuzustimmen.

Chur, 30. April 2024

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident

Urs Marti

Der Stadtschreiber

Marco Michel

### Aktenauflage

- Kostenvoranschlag Helbling Beratung + Bauplanung AG
- Planerfolgsrechnung über 25 Jahre Stadthalle Chur AG
- Resultate der städtischen Abstimmungen vom 12. März 2023
- Urnenbotschaft zur Volksabstimmung vom 12. März 2023
- GRB.2022.65 Botschaft Neubau Messe- und Eventhalle Obere Au (MEH); Betriebsbeitrag
- Botschaft Neubau Messe- und Eventhalle Obere Au – Betriebsbeitrag
- GRB.2022.57 Botschaft Neubau Messe- und Eventhalle Obere Au (MEH) - Grundsatzentscheide
- Botschaft Neubau Messe- und Eventhalle Obere Au (MEH); Grundsatzentscheide