

Schritt für Schritt zur neuen Event- und Messehalle

Geschäftsjahr 2025

Das Geschäftsjahr 2025 gestaltete sich in verschiedener Hinsicht als ein anspruchsvolles und arbeitsintensives.

Einerseits galt es, die alte Stadthalle bei der Brambrüeschbahn nach wie vor in betriebsbereitem Zustand für die verschiedensten Anlässe in Chur zu halten, andererseits war der Bau und die finale Finanzierung der neuen Stadthalle auf der Oberen Au eine grosse Herausforderung. Hierbei ist nicht nur der Bau zu erwähnen, sondern auch der Aufbau in Angebot und Pricing der neuen Stadthalle gab viel Arbeit und auch gewisse Diskussionen und Klärungsbedarf.

Auch galt es die Geschäftsführung von der Interimslösung mit Anke Stephan mit einer Vollzeitstelle abzulösen, eine Person zu finden und sodann gab es noch grosse Wechsel im Verwaltungsrat zu Beginn des Jahres und auch am Ende.

Im Zuge all dieser Herausforderungen darf aber sehr erfreulich erwähnt werden, dass die Kundschaft und die Dienstleistung in der Zurverfügungstellung der alten Stadthalle sehr gut funktionierte und im engeren Bereich ein Umsatz von knapp CHF 500'000 erreicht werden konnte. Erwähnenswert sind die wiederkehrenden Anlässe, wie die HIGA, welche sich auf einem guten Weg befindet, sodann die PS-Versammlung der Graubündner Kantonalbank, das Wirtschaftsforum Südostschweiz, die Schlagerparade, das Oktoberfest, Firmenevents und auch immer wieder kleinere und schöne Erlebnisse in der Stadthalle. Die Stadthalle ist von Chur nicht wegzudenken und es ist sehr wichtig, dass die neue Stadthalle sowohl den bisherigen Betrieb aber auch neue Formate und Events bedienen wird und damit zur Wertschöpfung von Chur beiträgt.

Verwaltungsrat, Finanzierung

Kurz nach Beginn des Geschäftsjahres 2025 trat der neue Stadtpräsident Hans Martin Meuli anstelle des wegen Amtszeitbeschränkung ausgeschiedenen Stadtpräsidenten Urs Marti in den Verwaltungsrat ein. Der damit verbundene Neuanfang brachte gewisse Verzögerungen mit, indem zuerst eine Einarbeitung in die Geschäfte bei der Stadthalle Chur AG aber auch bei der Stadt Chur anstanden.

Die Finanzierung des Baus der neuen Stadthalle musste noch wie vorbereitet abgeschlossen werden, brauchte allerdings in formeller und ablauftechnischer Hinsicht gewisse Teilschritte, welche alle erfolgreich abgearbeitet werden konnten. Insbesondere der im 2024 vorbereitete Verkauf der Parkplätze und damit eine Verschiebung der Finanzierung um CHF 4 Mio. hat etwas Zeit beansprucht.

Die Stadthalle Chur AG konnte damit den Neubau der Stadthalle im 2025 vorantreiben. Dies mit einer grundsätzlich sehr gesunden Finanzierung von unter 50 % Fremdkapital. Dennoch ist die Finanzierung aufgrund der immer ungewissen Teuerung aufgrund der Weltlage und allfälliger baulicher Risiken und Anpassungen eine bis heute anhaltende grosse Aufgabe. Auch die Rückführungsvorgaben der Banken stellen eine Herausforderung an die Gesellschaft, welche aber dank solcher Amortisationen in der Zukunft finanziell profitieren wird.

Auf Mitte des Geschäftsjahres trat auch das langjährige und verdiente Mitglied des Verwaltungsrates, Thomas Mettler, aus dem Verwaltungsrat aus. Ihm ist verschiedenes gelungen. Dank seiner ruhigen und besonnen Art war er sehr anerkannt. Insbesondere im Geschäftsjahr

2025 ist aber zu benennen, dass er gemeinsam mit Urs Marti die Gruppe für den Verkauf der Parkplätze zusammengeführt und zu einem Abschluss gebracht hat. Wir danken Thomas Mettler für seine Mitarbeit und Kameradschaft sehr und wünschen ihm für seine berufliche und private Zukunft das Beste.

Anstelle von Thomas Mettler wurde der Christopher Richter, Dienststellenleiter Immobilien und Bewirtschaftung der Stadt Chur, neu in den Verwaltungsrat gewählt, welcher wertvolles Fachwissen einbringt.

Auf Ende des Geschäftsjahres traten im Dezember 2025 der Verwaltungspräsident Felix Frei und das Verwaltungsratsmitglied Renzo Cannabona aus dem Verwaltungsrat aus. Grund hierzu war der Wunsch der Stadt Chur, auf die GV 2026 Veränderungen im Verwaltungsrat anzustreben.

An dieser Stelle sei den beiden ausgetretenen Mitgliedern des Verwaltungsrates für die jahrelange und engagierte Tätigkeit im Verwaltungsrat sehr gedankt. In die Amtszeit beider Personen, Felix Frei und Renzo Cannabona, fiel sehr viel Arbeit in Aufbau und Planung der neuen Stadthalle bei gleichzeitiger Führung der alten Stadthalle an. Dies zudem bei nicht einfachen Rahmenbedingungen am Markt und dem Umfeld (Corona, Teuerungen). Wir wünschen den beiden Herren für die Zukunft alles Gute, Gesundheit und Erfolg.

Der Wohnortswechsel von Verwaltungsratspräsident Felix Frei weg aus der Region hat den Stadtrat bewogen, im Hinblick auf die Eröffnung der neuen Stadthalle eine Person zu suchen, welche Fachwissen, Engagement, politisches Gespür und Netzwerk in und rund um Chur mitbringt. Mit Alt-Stadtpräsident Urs Marti hat er eine solche Person motivieren können, sich erneut für die Stadt Chur einzusetzen und hat dies so im 2025 beschlossen. Die Wahl von Urs Marti erfolgte im Januar 2026, um die Austritte zeitnah zu ersetzen.

Neue Geschäftsführung

Wie geplant wurde die Suche für die Ablösung der Geschäftsführerin ad interim Anke Stephan im 2025 in Angriff genommen. Mit Andres Hartmann, vormals Geschäftsführer der Halle Forum im Ried in Landquart, konnte eine sehr engagierte und erfahrene Persönlichkeit gefunden werden. Herr Hartmann hat im Verlaufe des Geschäftsjahres seine Arbeit aufgenommen und im Verlaufe des Dezember 2025, einhergehend mit dem Wechsel im Verwaltungsrat, hat der Stabwechsel von Anke Stephan an Andres Hartmann stattgefunden.

Der Verwaltungsrat schätzt sich glücklich, eine engagierte und versierte Persönlichkeit mit Andres Hartmann gefunden zu haben. Der Verwaltungsrat ist überzeugt, dass er mit Erfolg, Geschick und Passion die neue Stadthalle massgeblich prägen und aufbauen wird. Mit Stolz nennt Andres Hartmann sich bereits heute als «Mister Stadthalle» und zeigt damit seine Identifikation zur neuen Aufgabe. Und das passt gut, sieht sich doch der neue, ehemalige und zurückgekehrte Verwaltungspräsident Urs Marti eher als Gründer und «Vater» der neuen Stadthalle und somit gibt es Platz für die jüngeren Kräfte. Dies gilt ebenso für den Aufbau des ganzen Teams rund um Andres Hartmann.

Ein grosser Dank geht an Anke Stephan, welche ad interim nach dem Rücktritt von Geschäftsführer Marco Tscholl die alte Stadthalle und den Aufbau der neuen Stadthalle über die letzten Jahre teilweise in Vollzeit begleitet und geführt hat. Sie hat viel Fachwissen und Erfahrung von Zürich mitgebracht und einige organisatorische und betriebliche Hürden übersprungen. Sie ist seit Januar 2026 noch in teilweiser Beratung und Unterstützung tätig geblieben, hat das Pensum aber massiv reduziert, damit sich wenig Überschneidungen zur neuen Geschäftsführung ergeben.

Auch Anke Stephan wünschen wir, obwohl noch in Kontakt zu uns, für die Zukunft alles Gute, Gesundheit und Erfolg.

Messe- und Eventhalle Obere Au

Der Neubau der Messe- und Eventhalle geht zügig voran. Es gibt einen für Chur einmaligen Bau und auch in der weiteren Umgebung gibt es keine vergleichbaren Hallen. Dies ergibt viel Potenzial für Chur, welches aber sicher über eine gewisse Zeitdauer, wir rechnen von 3 Jahren, aufgebaut und gefestigt werden muss.

Dank einer TU-Vereinbarung ist der Bau weitgehend an die ARGE Marti / Künzli übertragen und die Stadthalle Chur AG hat damit das Risiko stark reduziert. Dennoch sind mannigfaltige Absprachen und Koordinationen, auch Kontrollen notwendig. Seitens der Stadthalle Chur AG nimmt diese Aufgabe Raffael Mark wahr. Er hat viel in diesem komplexen Bau aus Sicht des Bauherrn beigetragen und sich stark engagiert. Es ist ihm und seiner Unterstützung Antony Strub bisher gelungen, in enger Zusammenarbeit mit der TU und dem neuen Geschäftsführer Andres Hartmann viele Details zu klären und dennoch eine Überschreitung der Baukosten zu vermeiden. Die Teuerung allerdings, welche eingerechnet wurde, konnte auch er nicht vollumfänglich vermeiden. Aber aus Sicht der Stadthalle kann heute die Prognose gewagt werden, dass der KV eingehalten werden wird, hingegen beim mobilen Innenausbau die Sparschraube angewendet werden musste und auch wird.

Operatives Geschäft

Das operative Geschäft darf als im Rahmen des Vorjahres, aber besser, bezeichnet werden. Es konnten verschiedene Kundenbeziehungen gepflegt und weiter vertieft werden. Die Veranstaltungen verliefen positiv und geordnet. Es zeigte sich aber immer mehr, dass die alte Stadthalle nun wirklich an der Lebensdauergrenze angekommen ist. Sanierungen würden sich als nicht werthaltig und damit als Verlust darstellen.

Weder die heutzutage immer grössere Bedeutung der Sicherheit in der Halle, noch die veraltetete und sanierungsbedürftige Technik und Infrastruktur, noch die Abläufe innerhalb der Halle oder vor der Halle, noch die Umgebung in Bezug auf Lärmschutz und Ergänzungsmöglichkeiten bieten Voraussetzungen, ja sogar schwere Mängel, um die alte Stadthalle weiter zu betreiben. Ein Abbruch und eine bessere Nutzung des Areals bieten grosse Chancen für die Stadt.

Insgesamt und unter diesen Voraussetzungen ist das Geschäft erfolgreich gelaufen. Erfreulich ist festzuhalten, dass das operative Ergebnis ohne Betriebsbeitrag der Stadt Chur und ohne die ausserplanmässigen Kosten bei einem Plus von knapp CHF 40'000 liegt. Allerdings natürlich im Lichte von einer abgeschriebenen Halle, was Geld spart.

Dennoch ist dies äusserst erfreulich und zeigt, dass der Business Case der alten Stadthalle durch einen konsequenten Kurs, Kosteneinsparungsmassnahmen sowie die Stabilisierung der Einnahmen durch Kundenpflege und Neuakquise ergebnisneutral geführt werden konnte. Dies gilt als gutes Omen für die neue Stadthalle.

Der operative Aufbau der neuen Stadthalle musste in verschiedenen Fragen überarbeitet werden. Das Pricing war ehrgeizig und zu wenig justiert auf lokale Veranstaltungen einerseits und andererseits auf grosse nationale Veranstaltungen. Auch musste die Möblierung und das Setting im Verkauf angepasst werden. Es bedarf grosser Flexibilität auf den jeweiligen Anlass und die aktuelle Auslastung bezogen, um marktfähig zu sein. Die Kunden können nicht zu hohe Kosten tragen, dafür bringen sie tolle Veranstaltungen nach Chur.

Verschiedene Partnerschaftsvereinbarungen wurden geprüft und teilweise im Berichtsjahr abgeschlossen. Die Geschäftspartner haben grosses Interesse in und bei der Stadthalle ihre Dienstleistungen und ihre Unterstützung einzubringen.

Jahresrechnung

Die Jahresrechnung war durch nachfolgende Feststellungen und Erläuterungen geprägt.

Massgebend war im Ergebnis, dass

- Das operative Ergebnis schwarze Zahlen brachte
- Der Neuaufbau der neuen Stadthalle Investitionen und einmalige Kosten brachte, welche über den Beitrag der Stadt Chur finanziert werden konnten
- Der Verkauf der alten Stadthalle bzw. der Landparzelle zu einem Gewinn und zur Eliminierung der in den vergangenen Jahren im Hinblick auf den Abbruch der alten Stadthalle notwendigen Abschreibungen, sichtbar im Verlustvortrag geführt, hat.

Das Geschäftsjahr 2025 schliesst mit einem **Gewinn** von Fr. **1'447'656** ab.

Der vom Volk beschlossene Betriebszuschuss in Höhe von CHF 560'000 wurde dem Betrieb im Geschäftsjahr 2025 erstmals ausbezahlt. Dieser diente zur Finanzierung der Aufwendungen für den Aufbau der neuen Betriebsorganisation und wurde gemäss Entscheid des Verwaltungsrats auf CHF 400'000 begrenzt.

Im abgeschlossenen Geschäftsjahr wurden davon knapp CHF 380'000 eingesetzt, womit die Zielvorgaben durch die Geschäftsführung erreicht wurden. Der Schwerpunkt lag auf den Bereichen Kommunikation, Aufbau der Preisstruktur und Vermarktung sowie der Go-to-Market-Strategie.

Inhaltlich umfassten die umgesetzten Massnahmen insbesondere die Entwicklung von Naming und Corporate Design (CI/CD) sowie die Erstellung der Website. Des Weiteren die Erstellung von verkaufsrelevanten Drucksachen, Werbekampagne, Aufbau der Social-Media-Kanäle und entsprechende Community. Die PR-Arbeit wurde lanciert, erste öffentliche Auftritte geplant und die Kundenakquise gezielt intensiviert. Darüber hinaus wurde in den Aufbau des Mitarbeiterstamms investiert, namentlich in den Bereichen Projektleitung, Geschäftsführung sowie Technik und Unterhalt.

Ertragsseite

Der Ertrag aus dem Eventgeschäft wurde um knapp 40'000.-, unter Budget abgeschlossen. Hier fiel der Ausfall der Eigenheimmesse mit Fr. 50'000 ins Gewicht.

Teilweise konnte dies aber durch eine um mehr als 30% gesteigerte Vermietung von Eventmaterial, wie Stühlen und Tischen, für externe Events kompensiert werden.

Aufwandseite

Bei den Löhnen der Festangestellten sowie bei den Sozialleistungen und der Pensionskassenbeiträge wurde das Budget um CHF 330'000.- überschritten.

Generell war der Betreuungs- und Managementaufwand sehr hoch. Dies lässt sich nur für ein Übergangsjahr rechtfertigen. Entsprechende Massnahmen wurden ab Januar 2026 in die Wege geleitet, um kostengünstiger zu werden.

Die Übernahme von Raffael Mark als Mitarbeiter der Stadthalle Chur AG, war bei Budgeterstellung noch nicht entschieden. Sein Lohnaufwand konnte zu 60 % dem Bauprojekt für seine Tätigkeit als Bauherrenvertreter zugewiesen werden. Dies mag hoch erscheinen, war und ist aber viel günstiger als eine externe Bauherrenbegleitung.

Weitere 40 % seines Lohnes konnten im ersten Halbjahr der Immobilienabteilung der Stadt Chur für die Projektbetreuung der Bäderstudie weiterverrechnet werden.

Ab dem zweiten Halbjahr musste jedoch ein Lohnanteil von 30 % – entgegen den zu Jahresbeginn gemachten Zusicherungen – vollständig von der Stadthalle Chur AG übernommen werden. Dies belastete die Jahresrechnung. Allerdings wurde Raffael Mark dafür mehr im Bau eingesetzt, was aber nicht vollumfänglich aktiviert wurde.

Das Aufwandskonto Präsidium/Verwaltungsrats honorare/ Sitzungsgelder wurde um CHF 15'000 zum Budget überschritten, obwohl mit Reserven budgetiert wurde. Dies lag zum einen an ausserplanmässigen Ausgaben, Antrag des VRP Felix Frei für höhere Honorarentschädigung in Höhe von CHF 20'000.- sowie einer Zusatzentschädigung von CHF 5'000.- an VR-Mitglied Renzo Cannabona, zum anderen eine Honorarzahlung für Thomas Mettler, der Mitte Jahr aus dem Verwaltungsrat ausgetreten ist, sowie die Honorarzahlung an seine Nachfolger Hans Martin Meuli als auch Christopher Richter.

Im Aufwandskonto Systeme und Beratungsaufwand ist das gesamte Honorar von Anke Stephan für den Aufbau der neuen Eventhalle sowie für die Geschäftsführung der alten Stadthalle verbucht.

Im Geschäftsjahr 2025 wurden keine Abschreibungen mehr nötig, da die alte Stadthalle mit Inventar schon in den Vorjahren auf null abgeschrieben wurde. Von den Investitionen in die neue Stadthalle wurden im Berichtsjahr keine Abschreibungen getätigt.

Erfolgsverwendung

Der Jahresgewinn von CHF 1'447'656 wird mit dem vorhandenen Verlustvortrag CHF 1'447'656 verrechnet. Damit sind sämtliche Verlustvorträge der Vorjahre getilgt und die Gesellschaft verfügt über das gesamte Aktienkapital von CHF 6'580'400 zuzüglich Reserven von CHF 102'200.

Dies entspricht einer langjährigen Zielstruktur der Gesellschaft mit der Abschreibung der Restwerte der alten Halle und der Verbuchung der Gewinne aus dem Verkauf der Immobilien.

Der restliche Verkaufsüberschuss der Landparzelle der alten Stadthalle von CHF 3'310'156 wurde als Rückstellung Ersatzbeschaffung in die Bilanz aufgenommen. Der Vorgang wurde in einem Steuerruling so festgelegt und bewilligt.

Ausblick

Im Jahre 2026 wird die neue Stadthalle ihre Pforten öffnen. Es sind grosse Pforten, sinnbildlich und tatsächlich in übertragenem Sinne.

Grosse Pforten für Chur für eine spannende, neue und bereichernde, wertschöpfende Tätigkeit. Grosse Pforten, um Gäste und Freunde zu empfangen. Beispielsweise das Eidg. Schützenfest, wo im 2026 im Herbst dann das sogenannte Absenden stattfinden wird, im 2027 die Generalversammlung des Verbandes der Schützen.

Grosse Pforten für den Einstieg ins Berufsleben mit der Durchführung der Fiutscher für junge Leute.

Grosse Pforten für die Special Olympics World Winter Games 2029 für Tausende von Athleten, Gästen und Sponsoren.

Ja und, auch gerade, weil es nun so wichtig ist, grosse Pforten, welche gerade in der heutigen Zeit für Menschen in Räumen mit Fest- und Eventcharakter die Fluchtwege und die Sicherheit hochhalten.

Die neue Stadthalle wird also die modernsten, attraktivsten, grössten und sichersten Räume in einem weiten Umkreis anbieten können. Das gibt viele Chancen und tolle Momente für Chur, seine Bevölkerung und seine Gäste.

Und in diesem Zusammenhang gehört zum Ausblick, dass wir im ersten Quartal nach der Eröffnung, das wird dann das 4. Quartal sein, einen Jahresumsatz erreichen, welcher das ganze Jahr 2025 übertrifft. Das stimmt sehr positiv für die nächsten Monate und zwei bis drei Jahre des Aufbaus.

Der sorgsame Umgang mit den Geldern wird uns aber weiter fordern. Aber wir sind überzeugt, hierzu viel Erfahrung und Durchsetzungswille im Team Marti / Hartmann zu haben. Die Voraussetzungen sind gut, aber die Umsetzung benötigt Einsatz. Den leisten wir.

Freuen wir uns also auf den Eröffnungsanlass und die Eröffnungszeremonie am 11. September 2026!

Gerne bedanke ich mich im Namen des alten und neuen Verwaltungsrates bei den Aktionärinnen und Aktionären, den Kunden und Mitarbeitern für das entgegengebrachte Vertrauen, die Zusammenarbeit und das Engagement.

Urs Marti
Präsident des Verwaltungsrates

Ergänzende Dokumente nachfolgend:

Bilanz

Erfolgsrechnung

Anhang zur Jahresrechnung

Antrag über die Verwendung des Bilanzverlustes

Bericht der Revisionsstelle

