



**Botschaft
des Stadtrates an
den Gemeinderat**

187973 / 515.00

Prioritäten in der Investitionsrechnung

Antrag

1. Die Botschaft Prioritäten in der Investitionsrechnung wird zur Kenntnis genommen.
2. Für die dritte Periode 2028 – 2031 wird der Plafonds der Nettoinvestitionen auf jährlich Fr. 45 Mio. als Zielgrösse in den Jahresrechnungen festgelegt.
3. Der Plafonds der Nettoinvestitionen für die Jahre 2032 – 2035 wird auf jährlich Fr. 45 Mio. als Zielgrösse in den Jahresrechnungen angestrebt.
4. Der Plafonds der Nettoinvestitionen für die nächsten zwei Perioden (2028 – 2031 und 2032 – 2035) wird auf insgesamt Fr. 360 Mio. definiert, wobei dies in den Jahresrechnungen zu erzielen ist.
5. Massgebend sind künftig die HRM2-Kennzahlen gemäss den vom Gemeinderat festgelegten finanzpolitischen Zielwerten.

Zusammenfassung

Die Priorisierung der Investitionsrechnung ist in der Stadt Chur seit der Mehrjahresplanungs-Botschaft 2018 ein zentrales finanzpolitisches Thema. Bereits damals zeigte sich aufgrund des hohen Investitionsbedarfs die Notwendigkeit, Investitionsvorhaben zu priorisieren und mit finanziellen Leitplanken zu steuern. Die Vorberatende Kommission definierte hierfür einen Investitionsplafond von Fr. 540 Mio. für die Jahre 2020 bis 2031, aufgeteilt in drei Vierjahresperioden.





In den vergangenen Jahren kamen verschiedene Verzögerungen sowie zusätzliche Grossprojekte hinzu. Gleichzeitig führten die Bauteuerung, die Auswirkungen der Corona-Pandemie, geopolitische Entwicklungen, das anhaltende Wachstum im Bildungsbereich sowie der Ausbau des Wärme- und Kältenetzes der IBC dazu, dass die Priorisierung der Investitionen regelmässig überprüft und angepasst werden musste, um die vorgegebenen Plafonds möglichst einhalten zu können.

Die Finanzplanung zeigte jedoch deutlich auf, dass selbst bei einer verbesserten Entwicklung der Erfolgsrechnung, basierend auf dem Entlastungspaket und unter Berücksichtigung der geplanten Investitionen, die finanzpolitischen Zielwerte und Kennzahlen mittel- bis langfristig nicht eingehalten werden können.

Mit Beginn der neuen Legislatur setzte der Stadtrat den gemeinderätlichen Auftrag um, dem Gemeinderat eine finanzpolitische Auslegeordnung vorzulegen. Diese wurde im November 2025 vom Gemeinderat verabschiedet. Gleichzeitig erhielt der Stadtrat den Auftrag, sowohl die Prioritäten der Investitionsrechnung zu überprüfen als auch ein Entlastungspaket für die Erfolgsrechnung im Umfang von Fr. 16 Mio. zu erarbeiten.

Mit der vorliegenden Botschaft unterbreitet der Stadtrat dem Gemeinderat die überarbeiteten Prioritäten der Investitionsrechnung zur Beratung und Kenntnisnahme. Der Stadtrat hat die vorgesehenen Generationenprojekte an mehreren Sitzungen eingehend beraten und einer politischen Priorisierung unterzogen. Dabei zeigte sich, dass die bisherigen finanzpolitischen Vorgaben kritisch zu hinterfragen und stärker an die tatsächlichen Rahmenbedingungen und Entwicklungen anzupassen sind.

Die bisherige Steuerung der Investitionsvorhaben über einen Zeitraum von zwölf Jahren zeigt insbesondere die Herausforderung, dass für die Jahre neun bis zwölf meistens zu wenig konkrete Informationen betreffend Investitionshöhe und Realisierungszeitpunkt vorliegen sowie Entwicklungen und veränderte Rahmenbedingungen nur eingeschränkt bewertet werden können. Der Stadtrat schlägt dem Gemeinderat deshalb vor, den Planungshorizont künftig auf acht Jahre festzulegen. Dabei sollen die ersten vier Jahre detailliert geplant werden, während die weiteren vier Jahre den Charakter einer strategischen Orientierung mit entsprechender Unsicherheit aufweisen. Die in den Jahresrechnungen 2028 bis 2035 zu erzielenden Nettoinvestitionsplafonds betragen je Fr. 45 Mio. Die Planvorgaben für die Nettoinvestitionen betragen jährlich Fr. 48 Mio. (2028 bis 2031) bzw. Fr. 55 Mio. (2032 bis 2035). Die höheren Planwerte lassen sich damit begründen, dass der Realisierungsgrad in den Jahresrechnungen jeweils tiefer liegt.



Trotz den vorgesehenen Entlastungsmassnahmen in der Erfolgsrechnung bleibt die zentrale Herausforderung bestehen, eine ausreichend hohe Selbstfinanzierung sicherzustellen, um die für die Stadt notwendigen und dringenden Generationen- und Grossprojekte nachhaltig realisieren und finanzieren zu können.



Bericht

1. Politische Ausgangslage bzw. Rückblick und Auslegeordnung der bisherigen Botschaften

Am 13. November 2025 wurde die "Finanzpolitische Auslegeordnung" im Gemeinderat behandelt. Diese zeigte, dass sich die Finanzlage der Stadt Chur seit 2020 deutlich verändert hat. Während die Erfolgsrechnungen weiterhin positive Ergebnisse auswiesen, war der Selbstfinanzierungsgrad aufgrund stark gestiegener Investitionen – insbesondere in Schulraum, Sportanlagen, Infrastruktur und den IBC-Wärmeausbau – markant zurückgegangen. Gleichzeitig hatten sich die langfristigen Darlehen seit 2019 von Fr. 163 Mio. auf Fr. 335 Mio. per 31. Dezember 2024 erhöht. Die Eigenkapitalquote lag mit 62 % zwar noch über der vom Gemeinderat festgelegten Mindestgrenze von 55 %, doch die Dynamik der Verschuldung und der Investitionstätigkeit zeigten einen klaren Handlungsbedarf.

Der Gemeinderat hatte deshalb mehrere finanzpolitische Vorgaben beschlossen:

- Nettoinvestitionsplafond 2024–2027: Fr. 50 Mio. pro Jahr
- Eigenkapitalquote bis 2027 mindestens 55 %
- Selbstfinanzierungsgrad ab Budget 2026 mindestens 70 %

Um die finanzpolitischen Zielwerte zu erreichen, beauftragte der Gemeinderat den Stadtrat, ein Entlastungspaket von rund Fr. 16 Mio. zu erarbeiten (Fr. 5.3 Mio. Ertragssteigerung, Fr. 10.7 Mio. Aufwandsreduktion) sowie Prioritäten in der Investitionsrechnung vorzulegen. Diese Massnahmen sollen sicherstellen, dass ab 2029 ein Selbstfinanzierungsgrad von mindestens 70 % und ab 2030 von 80 % in der Jahresrechnung erreicht wird.

Die neue Botschaft baut auf diesen Aufträgen auf. Sie zeigt auf, wie die Stadt ihre finanzielle Stabilität langfristig sichern kann und wie die Investitionstätigkeit so priorisiert werden kann, dass zentrale Infrastrukturprojekte weiterhin realisiert werden können, und die Zunahme der Verschuldung sich verlangsamt.

Mit der vorliegenden Botschaft zu den Prioritäten in der Investitionsrechnung zeigt der Stadtrat auf, wie er den Auftrag des Gemeinderates zu erfüllen gedenkt. Die Botschaft legt dar, welche Investitionen in den kommenden Jahren zwingend notwendig sind, welche zeitlich gestaffelt oder reduziert werden können und welche Auswirkungen diese Entscheidungen auf die finanzielle Entwicklung der Stadt haben.

Die in dieser Botschaft aufgeführten künftigen Finanzkennzahlen gehen von der Annahme aus, dass die geplanten Investitionsplafonds eingehalten werden. Weiter wird angenommen, dass sich die Selbstfinanzierung um Fr. 16 Mio. erhöht mit Massnahmen des



Entlastungspakets, welches in einer Botschaft im Herbst 2026 dem Gemeinderat vorgelegt wird. Damit schafft der Stadtrat die Grundlage für eine politisch abgestützte Priorisierung der Investitionen und eine langfristig gesicherte Finanzstabilität.

2. Finanzielle Ausgangslage bis und mit Jahresrechnung 2025 und aktuelle Vorgaben

Zusammenfassend gelten aktuell die folgenden Vorgaben des Gemeinderates:

- Plafond Nettoinvestitionen 2024-2027 Fr. 50 Mio. pro Jahr
- Eigenkapitalquote bis 2027 nicht unter 55 %
- Plafond Nettoinvestitionen 2028-2031 Fr. 35 Mio. pro Jahr
- Selbstfinanzierungsgrad darf ab Budget 2026 nicht unter 70 % fallen

Dies bedeutet, dass Nettoinvestitionen von Fr. 50 Mio. eine Selbstfinanzierung von mindestens Fr. 35 Mio. erfordern, um eine Selbstfinanzierung von 70% zu erzielen.

Überblick der Zahlen seit 2020 bis und mit Rechnung 2025:

Gesamtübersicht (Beträge in TCHF) Stand 28.05.2026	Rechnung 2020	Rechnung 2021	Rechnung 2022	Rechnung 2023	Rechnung 2024	Rechnung 2025
BILANZ						
Aktiven Finanzvermögen	580'391	573'171	585'252	605'457	636'276	687'539
Aktiven Verwaltungsvermögen	263'106	300'533	329'697	376'770	447'055	473'443
TOTAL AKTIVEN	843'496	873'704	914'949	982'227	1'083'331	1'160'982
Passiven Fremdkapital	-235'593	-232'283	-257'101	-313'408	-416'120	-468'246
Passiven Eigenkapital	-607'903	-641'422	-657'847	-668'818	-667'211	-692'736
TOTAL PASSIVEN	-843'496	-873'704	-914'949	-982'227	-1'083'331	-1'160'982
ERFOLGSRECHNUNG						
Total Aufwand	252'911	274'129	262'270	281'865	296'707	305'309
Total Ertrag	-266'172	-297'790	-279'194	-293'880	-306'763	-317'823
Gesamtergebnis ER	-13'262	-23'660	-16'924	-12'015	-10'055	-12'514
INVESTITIONSRECHNUNG						
Nettoinvestitionen	31'823	49'742	42'637	60'842	86'246	35'423
Nettoinvestitionen kumuliert pro Periode				185'044		
KENNZAHLEN						
Selbstfinanzierung	-29'805	-40'408	-29'832	-24'941	-25'390	-23'928
Finanzierungssaldo	2'018	9'334	12'804	35'901	60'856	11'496
Selbstfinanzierungsgrad	94%	81%	70%	41%	29%	68%
Eigenkapitalquote	72%	73%	72%	68%	62%	60%

Legende: Werte mit negativem Vorzeichen Ertrag bzw. positiv, mit positivem Vorzeichen Aufwand bzw. negativ

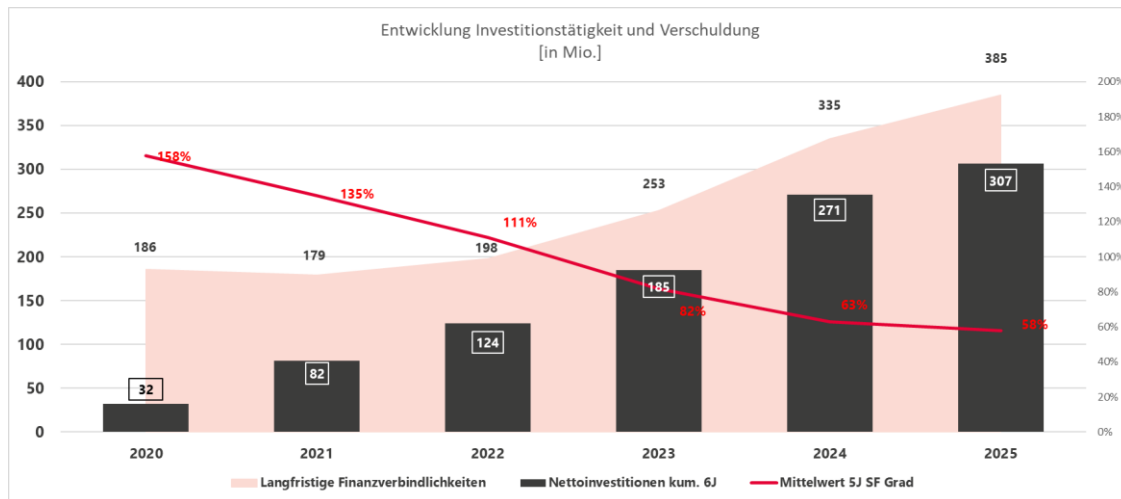
Seit dem Jahr 2020 schliesst die Stadt Chur ihre Erfolgsrechnung jährlich mit einem Gewinn ab, der sich in den letzten Jahren bei rund Fr. 10 bis 12 Mio. stabilisiert hat. Für die



Beurteilung der Finanzkraft genügt jedoch der Ertragsüberschuss nicht. Entscheidend ist die Selbstfinanzierung.

In der Tendenz ist ein Rückgang der Selbstfinanzierung auf Fr. 24 Mio. in der Rechnung 2025 auszumachen (Jahresrechnung 2021 enthält einen steuerlichen Spezialfall, was zu dem grösseren Ausschlag führte). Gleichzeitig haben sich die Nettoinvestitionen deutlich erhöht, auch wenn die effektiv abgerechneten Investitionen – mit Ausnahme des Jahres 2024 – jeweils deutlich unter dem budgetierten Niveau lagen. So können im fünf Jahres Schnitt nur noch 58 % der Investitionen durch Eigenmittel gedeckt werden. Die verbleibenden Mittel müssen durch Fremdfinanzierung bereitgestellt werden, was zu einer stärkeren Zunahme der Verschuldung führt.

Die Umsetzung der Mehrjahresplanung der Investitionen begann im Jahr 2020. Seither hat sich der durchschnittliche Selbstfinanzierungsgrad über fünf Jahre hinweg von 158 % (2020) auf 58 % (2025) reduziert. In dieser Zeitspanne wurden insgesamt Fr. 307 Mio. an Nettoinvestitionen getätigt. Parallel dazu stiegen die langfristigen Finanzverbindlichkeiten der Stadt Chur von Fr. 186 Mio. auf Fr. 385 Mio. per 31. Dezember 2025, was einem Anstieg von rund Fr. 199 Mio. entspricht.



Die vom Gemeinderat festgelegte Eigenkapitalquote von 55 % kann mit der Rechnung 2025 erfreulicherweise weiterhin eingehalten werden; sie beträgt per Ende 2025 rund 60 %. Gleichzeitig zeigt die Entwicklung der Bilanzsumme die zunehmende finanzielle Dynamik: Diese stieg zwischen 2020 und 2025 von Fr. 807 Mio. auf Fr. 1'161 Mio.

Trotz dieser Entwicklung verfügt die Stadt Chur weiterhin über einen gesunden Finanzhaushalt. Die Eigenkapitalquote bleibt solide, die Erfolgsrechnung weist positive Ergebnisse aus, und die finanziellen Steuerungsinstrumente sind etabliert.



Der Anstieg der Ausgaben und Investitionen ist insbesondere auf die hohe Investitionstätigkeit sowie die allgemeine Teuerung zurückzuführen. Zusätzliche Belastungen ergaben sich in den vergangenen Jahren durch externe Faktoren wie die COVID-19-Pandemie, den Ukrainekrieg sowie die gestiegenen Preise für Energie, Baumaterialien und Dienstleistungen. Diese Kostenentwicklungen konnten auf der Ertragsseite nicht vollständig kompensiert werden und schränken den finanziellen Handlungsspielraum zunehmend ein.

Auch die aktuellen geopolitischen Spannungen wirken sich zunehmend auf die kommunale Ebene aus. Insbesondere Störungen internationaler Lieferketten führen zu längeren Beschaffungszeiten und höheren Kosten, etwa bei Fahrzeugen, IT-Infrastruktur, Ersatzteilen oder Baumaterialien. Gleichzeitig belasten steigende Energiepreise die Betriebskosten zusätzlich. Daraus ergeben sich Unsicherheiten für die Budgetplanung und zusätzliche Risiken bei der Umsetzung laufender und geplanter Investitionsvorhaben.

3. Zielsetzung Stadtrat

Ziel des Stadtrats ist es, die HRM2-Kennzahlen des Kantons mittelfristig mindestens in den orangen Bereich zu überführen. Im Zentrum stehen dabei die Verbesserung der Selbstfinanzierung sowie die konsequente Priorisierung neuer Investitionsprojekte im Hinblick auf die öffentliche Aufgabenerfüllung.

Bei der Beurteilung von Investitionen und neuen Ausgaben sind neben der politischen Zweckmässigkeit insbesondere die wirtschaftliche Tragbarkeit und die langfristigen finanziellen Auswirkungen zu berücksichtigen. Dabei ist sicherzustellen, dass der erwartete Nutzen – beispielsweise in Form von Effizienzsteigerungen, Risikoreduktionen, gesellschaftlichem Mehrwert oder langfristiger Werterhaltung – in einem angemessenen Verhältnis zu den eingesetzten Mitteln steht.

Zur Sicherstellung einer nachhaltigen Entwicklung des Finanzhaushalts legt der Stadtrat verbindliche finanzpolitische Leitplanken fest. Für den Finanzplan 2028 bis 2031 bzw. 2032 bis 2035 wird ein Investitionsplafond von Fr. 45 Mio. pro Jahr definiert. Dieser setzt sich aus Sockelinvestitionen von Fr. 12 Mio. sowie Gross- und Generationenprojekten von maximal Fr. 33 Mio. pro Jahr zusammen.

Ergänzend wird eine Planungsvorgabe von Fr. 48 Mio. (2028 bis 2031) bzw. von Fr. 55 Mio. (2032 bis 2035) pro Jahr festgelegt, um zeitliche Verschiebungen und Umsetzungsunsicherheiten angemessen berücksichtigen zu können. Die letzten zehn Jahre



(2016 bis 2025) haben gezeigt, dass die jährlichen IST Nettoinvestitionen gegenüber den Plan Nettoinvestitionen um rund Fr. 13.4 Mio. tiefer ausgefallen sind.

4. Vorgehensweise

Nebst den Vorgaben des Gemeinderates, wie sie im Kapitel „Finanzielle Ausgangslage bis und mit Jahresrechnung 2025“ beschrieben sind, wurden mit dem Beschluss vom 16. September 2025 durch den Stadtrat folgende Vorgaben für den Finanzplan 2028–2031 festgelegt:

- Maximaler Sockelinvestitionsplafonds: Fr. 12 Mio. pro Jahr
- Generationen- und Grossprojekte: Maximalhöhe Fr. 33 Mio. pro Jahr
- Jährlicher maximaler Wert von Fr. 45 Mio. pro Jahr

In Kenntnis dessen, dass in der Vergangenheit nicht alle geplanten Projekte umgesetzt werden konnten und der Investitionsplafond dadurch nicht vollständig ausgeschöpft wurde, hat der Stadtrat mit Beschluss vom 20. Januar 2026 folgenden Plafond als Planungsvorgabe festgelegt.

Investitionsplafonds Finanzplan 2028 - 2031 (Planungsvorgabe)

Projekte sollen mit 48 Mio. Franken in die Planung aufgenommen werden, mit dem Ziel, in der Rechnung 45 Mio. Franken zu erreichen.

Departement FWS Sockelinvestitionen	3'000
Departement BGK Sockelinvestitionen	500
Departement BPU Sockelinvestitionen	2'500
Departement BPU Abwasser/Tiefbau in Zusammenhang mit dem Ausbau Wärmenetz IBC	7'000
Total Sockelinvestitionen	13'000
Gross-/Generationenprojekte	35'000
Total	48'000

Anlässlich der dritten Sitzung zur Priorisierung der Investitionsrechnung beschloss der Stadtrat, die Planungsvorgabe für die dritte Planperiode 2032–2035 auf jährlich Fr. 55 Mio. zu erhöhen. Hintergrund dieser Anpassung ist die mit zunehmender Planungsdauer verbundene höhere Unsicherheit, welche einen erweiterten Planungsspielraum erforderlich macht. Der Stadtrat beabsichtigt jedoch, die Planungsvorgabe im Rahmen der weiteren Konkretisierung der dritten Periode schrittweise analog zur zweiten Periode wieder auf Fr. 48 Mio. beziehungsweise auf den Zielwert von Fr. 45 Mio. zu reduzieren.



Im Rahmen der Beratungen stand nicht primär die Klassierung der Projekte im Vordergrund, sondern deren finanzielles Volumen. Die Auswertungen zeigten, dass eine Priorisierung der Projekte mit einem Investitionsvolumen von über Fr. 5 Mio. den grössten Einfluss auf das Gesamtergebnis hat. In einem weiteren Schritt wurden anschliessend auch sämtliche Investitionen zwischen Fr. 1 Mio. und Fr. 5 Mio. vertieft geprüft und priorisiert.

Investitionen unter Fr. 1 Mio. wurden nicht vertieft bearbeitet, da diese im Rahmen des neuen Systems konsolidiert klassiert wurden und dadurch zu tieferen ausgewiesenen Sockelinvestitionen beziehungsweise Investitionen unter Fr. 1 Mio. führten.

Vorgehensweise:

Die Priorisierung der Investitionsprojekte wurde im Rahmen mehrerer Sitzungen mit dem Stadtrat sowie den zuständigen Dienststellen erarbeitet. Dabei standen die politische Beurteilung und Priorisierung im Vordergrund.

- | | |
|----------------|--|
| Nov. 2025 | 1. Überarbeitung der Investitionen durch die jeweiligen Dienststellen. |
| Bis Feb. 2026 | 2. Überarbeitung der Investitionen durch die jeweiligen Dienststellen direkt im System (Abacus). |
| 03. März 2026 | Anlässlich der 1. Stadtratssitzung (Priorisierung Investitionsprojekte) wurden die Gross-/Generationsprojekte mit einem Investitionsvolumen > Fr. 5 Mio. vom Stadtrat priorisiert und die Budgetwerte auf der Zeitachse verschoben. |
| 10. März 2026 | Anlässlich der 2. Stadtratssitzung (Priorisierung Investitionsprojekte) wurden die Gross-/Generationsprojekte mit einem Investitionsvolumen < Fr. 5 Mio. vom Stadtrat und den Dienststellen Tiefbau und Immobilien & Bewirtschaftung priorisiert und die Budgetwerte auf der Zeitachse verschoben. |
| 13. April 2026 | Anlässlich der ganztägigen 3. Stadtratssitzung (Priorisierung Investitionsprojekte) wurden nochmals sämtliche Projekte durch den Stadtrat und den Dienststellen Tiefbau, Immobilien & Bewirtschaftung und Grün und Werkbetrieb beurteilt und priorisiert. |

5. Ergebnis der Priorisierung der Investitionen

Basierend auf den Überarbeitungen und Priorisierungen des Stadtrates ergibt sich folgende Priorisierung basierend pro Departement:



Gesamtübersicht	1. Periode	2. Periode				3. Periode			
DEP	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
FWS	14'388'000	26'748'000	31'063'000	34'407'000	33'228'000	63'353'000	52'553'000	22'003'000	8'133'000
BGK	145'000	960'000	350'000	0	0	0	0	0	0
BPU	11'195'000	18'265'000	28'380'000	17'400'000	10'570'000	16'920'000	20'555'000	19'825'000	23'160'000
Gesamtergebnis	25'728'000	45'973'000	59'793'000	51'807'000	43'798'000	80'273'000	73'108'000	41'828'000	31'293'000
Planvorgabe:	48'000'000	48'000'000	48'000'000	48'000'000	48'000'000	55'000'000	55'000'000	55'000'000	55'000'000
Differenz zu Planvorgabe	-22'272'000	-2'027'000	11'793'000	3'807'000	-4'202'000	25'273'000	18'108'000	-13'172'000	-23'707'000
Differenz zu Plafonds			9'371'000				6'502'000		

Die jährliche Planungsvorgabe von Fr. 48 Mio. bzw. Fr. 55 Mio. kann nicht in allen Jahren eingehalten werden. Allerdings gilt es festzuhalten, dass mit einer Reserve von Fr. 22.3 Mio. aus dem Jahr 2027 gestartet werden kann. Diese Planungsvorgaben sind Abschätzungen und Erfahrungswerte vergleichbarer Projekte auf Basis der letzten Jahre. Insbesondere im Jahr 2032 resultiert aufgrund mehrerer gleichzeitig anstehender Grossprojekte eine deutliche Überschreitung der definierten Planwerte. Über die gesamte Planperiode betrachtet relativieren sich diese Ausschläge jedoch weitgehend, da sie in den übrigen Jahren kompensiert werden können.

Wesentlich ist dabei, dass der Investitionsplafond gemäss Jahresrechnung 2025 um rund Fr. 33.3 Mio. (ab 2020 bis 2025) unterschritten wurde. Dieser zusätzliche finanzielle Handlungsspielraum trägt wesentlich dazu bei, die Mehrbelastungen der zweiten Planperiode (Fr. +9.3 Mio.) sowie der dritten Planperiode (Fr. +6.5 Mio.) auszugleichen.

Die hohe Investitionstätigkeit im Jahr 2032 ist insbesondere auf die zeitliche Überschneidung mehrerer Generationenprojekte zurückzuführen. Aus strategischer Sicht ist diese Konzentration nachvollziehbar, führt jedoch zu einem erhöhten Investitionsvolumen von insgesamt Fr. 80.2 Mio. Betroffen sind insbesondere folgende Projekte: Schulhaus Loe/Fontana (Fr. 22 Mio.), Hallenbad Obere Au (Fr. 12.8 Mio.), Theater Chur (Fr. 13 Mio.) sowie das Feuerwehrdepot (Fr. 7.2 Mio.). Zusätzlich fallen die jährlichen IBC-Finanzierungen von Fr. 5 Mio. an. Insgesamt verursachen diese Vorhaben im Jahr 2032 ein Investitionsvolumen von rund Fr. 60 Mio.

Die nachfolgende Aufstellung beinhaltet alle Investitionsprojekte grösser als Fr. 5 Mio.

Projekte > Fr.5.0 Mio. (Gross / Generationen)		1. Periode	2. Periode				3. Periode				Σ 2027 - 2035
Projektname	Verpflichtungskredit	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Σ 2027 - 2035
Obere Au, Totalsanierung Hallenbadgebäude	42'600'000	300'000	1'500'000	3'000'000	12'000'000	13'000'000	12'800'000	0	0	0	42'600'000
Montalin, Ersatzneubau	42'000'000	0	0	0	0	0	0	0	0	500'000	500'000
IBC Finanzierung	40'000'000	5'000'000	5'000'000	5'000'000	5'000'000	5'000'000	5'000'000	5'000'000	5'000'000	0	40'000'000
Theater Chur, Gesamtsanierung inkl. Betriebseintr.	35'000'000	0	200'000	500'000	5'300'000	10'000'000	13'000'000	6'000'000	0	0	35'000'000
Masanz Schulhaus, Neubau Turnhalle+ Schulz; inkl. Kindergarten	30'000'000	1'000'000	12'000'000	15'000'000	2'000'000	0	0	0	0	0	30'000'000
Rheinau, Neubau TH mit integrierter Kindertagesstätte u 3 Klassenzimmer	16'500'000	0	0	0	0	0	0	0	0	500'000	500'000
Erneuerung TRAC inkl. Phosphorrückgew.	16'000'000	0	0	0	0	200'000	500'000	3'000'000	5'000'000	7'000'000	15'700'000
Feuerwehrdepot Ersatzstandort mit Option Blaulichtpartner	15'000'000	0	0	0	300'000	300'000	7'200'000	7'200'000	0	0	15'000'000
Bergbahnen Chur-Dreibündenstein AG	10'600'000	2'650'000	2'650'000	2'650'000	2'650'000	0	0	0	0	0	10'600'000
ARA Energieautark / Erneuerung	3'700'000	0	0	0	0	200'000	500'000	1'000'000	1'000'000	1'000'000	3'700'000
Herold, Instandsetzung innen	9'130'000	0	0	0	0	0	300'000	4'000'000	4'830'000	0	9'130'000
Sandstrasse, FVV	1'000'000	100'000	0	0	0	0	300'000	300'000	300'000	0	1'000'000
ARA Elimination von Mikroverunreinigungen	7'500'000	400'000	1'000'000	4'000'000	2'000'000	100'000	0	0	0	0	7'500'000
Ersatzneubau und Erweiterung Kindergarten + KTS Giacometti/ Otto Barblar	6'000'000	0	0	0	0	0	0	500'000	5'500'000	0	6'000'000
Tennisanlage/Camping Obere Au	5'800'000	0	0	0	0	0	0	0	800'000	2'500'000	3'300'000
Herold, Fassadensanierung	5'720'000	0	0	0	0	0	200'000	2'500'000	3'020'000	0	5'720'000
Badi Sand, Erneuerung Badtechnik	5'050'000	50'000	0	0	0	0	0	5'000'000	0	0	5'050'000
Gebäudeunterhalt (inkl. Netto Null)	22'000'000	0	2'000'000	1'500'000	2'000'000	2'000'000	2'500'000	0	0	3'000'000	13'000'000
Schulhaus Loe / Fontana	50'000'000	0	0	0	2'500'000	1'000'000	22'000'000	22'000'000	2'500'000	0	50'000'000
Total (Projekte > Fr.5.0 Mio.)	363'600'000	9'500'000	24'350'000	31'650'000	33'750'000	31'800'000	64'300'000	56'500'000	27'950'000	14'500'000	294'300'000



Die Priorisierung der Investitionen führt im Betrachtungszeitraum 2027–2035 zu einer Entlastung von insgesamt Fr. 61.7 Mio. Massgeblich dazu beigetragen haben insbesondere die Streichung des Projekts Übernahme der Liegenschaft Messe- und Eventhalle (Fr. 21 Mio.) sowie die zeitliche Verschiebung des Projekts Ersatzneubau Montalin (Fr. 42 Mio.) in einen späteren Betrachtungszeitraum.

Im Bereich der Tiefbauprojekte wurde das Investitionsvolumen um Fr. 49.6 Mio. reduziert. Davon entfallen Fr. 38.8 Mio. auf Projektstreichungen (z.B. Chur Mitte) und Fr. 10.8 Mio. auf zeitliche Verschiebungen in einen späteren Betrachtungszeitraum.

Diese Entlastung konnte trotz der Aufnahme neuer Projekte mit einem Gesamtvolumen von Fr. 70.6 Mio. erzielt werden. Dazu zählt insbesondere das Generationenprojekt Schulhaus Loe/Fontana mit einem Investitionsvolumen von rund Fr. 50 Mio.

Das Projekt «Netto-Null-Ziel Unterhalt Liegenschaften» mit einem Volumen von Fr. 22 Mio. dient zudem als strategischer Platzhalter für künftige Unterhalts- und Sanierungsmassnahmen an verschiedenen städtischen Liegenschaften. Dieser Betrag wird für die Verwendung der Mittel für konkrete Unterhalts- und Sanierungsprojekte reduziert. Aktuell verfügt die Stadt über 545 Liegenschaft und mit diesen Mitteln ist ein kleiner Anteil gedeckt. Die weiteren Ausgaben werden aufgearbeitet und werden so bald verfügbar in die Mehrjahresplanung der Investitionen einfließen.

Für das Thomas Domenig Stadion wurde ein Investitionskredit von Fr. 1.8 Mio. zur Behebung der festgestellten Korrosionsschäden bewilligt. Parallel dazu wird derzeit eine Machbarkeitsstudie zur Sanierung beziehungsweise zu einem möglichen Neubau erarbeitet. Ziel ist es, das Stadion über Dritte zu finanzieren. Aus diesem Grund wurden im Finanzplan keine weiteren Investitionen vorgesehen.

Nach der Priorisierung durch den Stadtrat zeichnet sich folgendes Bild im Total bis ins Jahr 2035 ab:

Einsparung		1. Periode	2. Periode				3. Periode			
	Total	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Stand vor Investitionspriorisierung	515'339'000	67'838'000	57'418'000	86'048'000	62'952'000	48'193'000	46'636'000	50'308'000	57'003'000	38'943'000
Aktueller Stand	453'601'000	25'728'000	45'973'000	59'793'000	51'807'000	43'798'000	80'273'000	73'108'000	41'828'000	31'293'000
Differenz pro Jahr		-42'110'000	-11'445'000	-26'255'000	-11'145'000	-4'395'000	33'637'000	22'800'000	-15'175'000	-7'650'000
Differenz pro Periode		-42'110'000			-53'240'000					
Differenz Total						-61'738'000			33'612'000	

Der Stadtrat gelangt zum Schluss, dass die vorgenommenen Anpassungen und Verschiebungen im Investitionsprogramm insgesamt zu einer tragfähigen und ausgewogenen Planung führen. Diese bildet die Grundlage für die Berechnung der finanzpolitischen Kennzahlen im Rahmen des Entlastungspakets.

Gleichzeitig ist dem Stadtrat bewusst, dass sich über den Planungszeitraum hinweg Veränderungen ergeben können. Zeitliche Verschiebungen, der Wegfall einzelner Projekte



oder zusätzliche Investitionsvorhaben können eine erneute Priorisierung erforderlich machen.

Nachfolgend werden die neuen Projekte aufgelistet (im Vgl. zur "Finanzpolitischen Ausleageordnung"):

Neue Projekte (seit Januar 2026, SRB.2026.53)		1. Periode	2. Periode				3. Periode				Σ 2027 - 2035
Projektname	Verpflichtungskredit	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Σ 2027 - 2035
Schulhaus Loe / Fontana	50'000'000	0	0	0	2'500'000	1'000'000	22'000'000	22'000'000	2'500'000	0	50'000'000
Gebäudeunterhalt (inkl. Netto Null)	22'000'000	0	2'000'000	1'500'000	2'000'000	2'000'000	2'500'000	0	0	3'000'000	13'000'000
Guggelistrasse, Engdistrasse - Tiefgarage Migros (mit IBC)	2'100'000	0	100'000	1'150'000	750'000	100'000	0	0	0	0	2'100'000
Ersatz Kunstrasenplätze	1'970'000	0	670'000	650'000	650'000	0	0	0	0	0	1'970'000
Guggelistrasse, Tiefgarage Migros - Obere Plessurstrasse (mit IBC)	1'900'000	0	0	100'000	700'000	1'100'000	0	0	0	0	1'900'000
Storchengasse, Poststrasse - Reichgasse (mit IBC)	1'400'000	0	0	0	0	0	0	0	0	100'000	100'000
Spundisstrasse	600'000	300'000	300'000	0	0	0	0	0	0	0	600'000
Öffentliche Beleuchtung Haldenstein	500'000	0	0	0	250'000	250'000	0	0	0	0	500'000
Einführung BI - Reporting	300'000	200'000	100'000	0	0	0	0	0	0	0	300'000
Ersatz Wirbelschichttrockner	180'000	0	180'000	0	0	0	0	0	0	0	180'000
Total (Neue Projekte)	80'950'000	500'000	3'350'000	3'400'000	6'850'000	4'450'000	24'500'000	22'000'000	2'500'000	3'100'000	70'650'000

Durch die Aufnahme der neuen Projekte werden die Gesamtinvestitionen für den Zeitraum 2027–2035 vollständig abgebildet. Die Kosten für den Gebäudeunterhalt (Netto-Null) stellen jedoch lediglich eine Schätzung dar. Die effektiv zu erwartenden Aufwände sind im ausgewiesenen Investitionsvolumen nicht enthalten.

6. Berechnung Finanzkennzahlen und Finanzplan

Bei der Erstellung des Finanzplans und der Berechnung der Kennzahlen wurde davon ausgegangen, dass das Entlastungspaket mit einem Ausgabenverzicht von Fr. 10.7 Mio. sowie Mehreinnahmen von Fr. 5.3 Mio. genehmigt und vollständig umgesetzt wird. Das Entlastungspaket beeinflusst den Finanzplan und damit den Selbstfinanzierungsgrad wesentlich. Sollte es abgelehnt oder nur teilweise umgesetzt werden, hätte dies erhebliche Auswirkungen auf den Finanzplan.

Zudem geht der Stadtrat davon aus, dass die effektive Selbstfinanzierung in der Realität rund Fr. 10 Mio. höher ausfallen dürfte als in den ausgewiesenen Finanzplänen dargestellt. Diese Einschätzung wurde bei der Beurteilung von Aufwand, Ertrag und finanzpolitischer Tragbarkeit entsprechend mitberücksichtigt.

6.1 Ausblick Ergebnisse und Kennzahlen unter Berücksichtigung Entlastungspaket 1.0

Die finanzielle Entwicklung der Stadt Chur zeigt über den gesamten Planungszeitraum weiterhin eine anspruchsvolle Ausgangslage. Trotz einzelner positiver Effekte aus dem Entlastungspaket 1.0 bleibt die zentrale Herausforderung bestehen, die hohe Investitionstätigkeit langfristig mit einer ausreichenden Selbstfinanzierung in Einklang zu bringen.



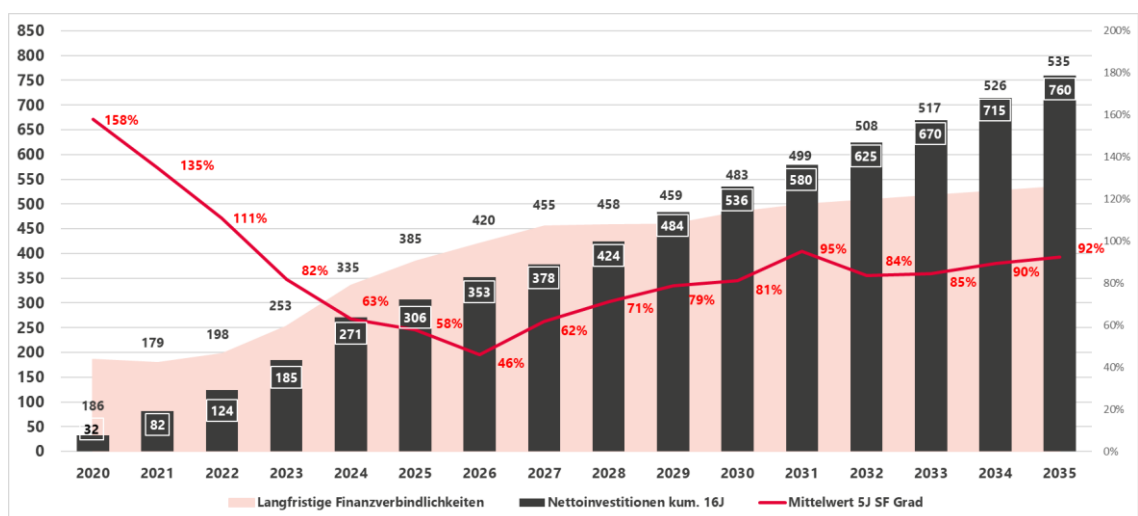
	Rechnung 2020	Rechnung 2021	Rechnung 2022	Rechnung 2023	Rechnung 2024	Rechnung 2025	Budget 2026	Plan 2027	Plan 2028	Plan 2029	Plan 2030	Plan 2031	Plan 2032	Plan 2033	Plan 2034	Plan 2035
Ergebnis Erfolgsrechnung	-12'261'502	-23'660'367	-16'924'229	-12'014'816	-10'055'500	-12'514'174	1'461'500	25'795'474	-24'791'584	-23'477'788	-22'055'949	-20'962'085	-19'638'408	-19'339'692	-18'083'549	-16'889'519
Marktwertanpassungen übrige Sachanlagen FV	-5'946'131	-4'482'458	-3'256'430	-6'653'999	-5'765'721	-6'707'328	-5'311'200	-5'311'200	-5'311'200	-5'311'200	-5'311'200	-5'311'200	-5'311'200	-5'311'200	-5'311'200	-5'311'200
Selbstfinanzierung	-29'805'390	-40'407'865	-29'832'125	-24'941'219	-25'389'895	-23'927'860	-10'213'100	-38'206'260	-40'348'584	-40'743'159	-40'801'520	-40'731'028	-40'693'065	-41'680'063	-41'719'634	-41'801'318
Selbstfinanzierungsgrad (SF / Netto I)	94%	81%	70%	41%	29%	68%	22%	149%	88%	68%	79%	93%	90%	93%	93%	93%
Nettoinvestitionen	31'822'983	49'742'350	42'636'515	60'842'034	86'246'076	35'423'484	46'086'000	25'728'000	45'973'000	59'793'000	51'807'000	43'798'000	45'000'000	45'000'000	45'000'000	45'000'000
Finanzierungssaldo	2'017'593	9'334'485	12'804'390	35'900'815	60'856'181	11'495'623	35'872'900	-12'478'260	5'624'416	19'049'841	11'005'480	3'066'972	4'306'935	3'319'937	3'280'366	3'198'682
Eigenkapitalquote	72%	73%	72%	68%	62%	60%	59%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%

Unter den Annahmen eines vollständig umgesetzten Entlastungspakets 1.0 im Umfang von Fr. 16 Mio. sowie einer theoretisch um rund Fr. 10 Mio. höheren Selbstfinanzierung fallen die Ergebnisse der Erfolgsrechnung ab dem Budgetjahr 2027 durchgehend positiv aus. Die Ertragsüberschüsse bewegen sich bis ins Jahr 2035 auf einem vergleichbaren Niveau zwischen rund Fr. 20 Mio. und Fr. 26 Mio. pro Jahr.

Auch die Selbstfinanzierung kann über den gesamten Planungszeitraum auf über Fr. 42 Mio. gesteigert werden. Beim Finanzierungssaldo zeigt sich jedoch, dass trotz sehr guter Jahresrechnungsergebnisse und einer hohen Selbstfinanzierung lediglich im Jahr 2027 ein positiver Finanzierungssaldo erzielt werden kann. Die Zunahme der Verschuldung wird verlangsamt.

Dies verdeutlicht, dass die laufenden Mittelzuflüsse trotz der angenommenen Verbesserungen nicht ausreichen, um die geplanten Investitionen langfristig vollständig aus eigener Kraft zu finanzieren.

Insgesamt verdeutlichen die Kennzahlen die weiterhin hohe Abhängigkeit der Stadt Chur von einer konsequenten Priorisierung der Investitionen sowie einer nachhaltigen finanziellen Steuerung. Gleichzeitig sind die Aussagen mit entsprechender Vorsicht zu beurteilen, da für diesen Zeitraum sowie die Folgejahre eine hohe Planungsunsicherheit besteht.



Die Grafik zeigt die Entwicklung der kumulierten Nettoinvestitionen, der langfristigen Finanzverbindlichkeiten sowie des durchschnittlichen Selbstfinanzierungsgrades der Stadt



über den Zeitraum 2020 bis 2035. Die Zahlen basieren auf der Übersicht auf Seite 13. Insgesamt wird sichtbar, dass die Investitionstätigkeit langfristig auf einem höheren Niveau geplant wird. Die Verschuldung nimmt moderater zu, während der Selbstfinanzierungsgrad bei über 90 % ausgewiesen werden kann, was positiv ist.

Die kumulierten Nettoinvestitionen steigen kontinuierlich von rund Fr. 32 Mio. im Jahr 2020 auf Fr. 760 Mio. bis ins Jahr 2035 an. Dies verdeutlicht die anhaltend hohe Investitionsdynamik der Stadt sowie den grossen Bedarf an Infrastruktur-, Generationen- und Entwicklungsprojekten.

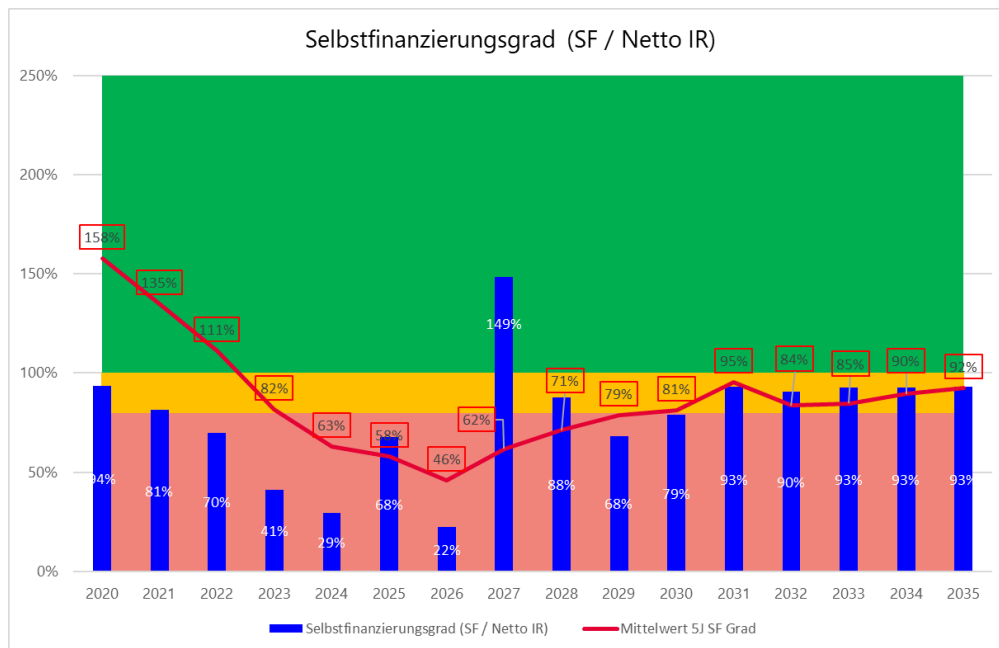
Parallel dazu erhöhen sich die langfristigen Finanzverbindlichkeiten markant. Diese steigen von rund Fr. 186 Mio. im Jahr 2020 auf rund Fr. 535 Mio. bis 2035. Die Entwicklung zeigt klar, dass ein erheblicher Teil der Investitionen nicht aus eigenen Mitteln finanziert werden kann und deshalb über Fremdkapital gedeckt werden muss. Die Verschuldung nimmt damit über den gesamten Planungshorizont deutlich zu.

Kritisch ist die Entwicklung des durchschnittlichen Selbstfinanzierungsgrades. Nach einem deutlich hohen Wert von 158 % im Jahr 2020 sinkt dieser bis ins Jahr 2026 bis auf 46 %. In den Folgejahren verbessert sich der Wert aber kontinuierlich wieder und liegt im Zeitraum von 2030 bis 2035 dauerhaft über dem Zielwert von 80 %.

Ein Selbstfinanzierungsgrad von unter 100 % bedeutet, dass die Investitionen nicht vollständig aus den erwirtschafteten Mitteln finanziert werden können. Die Differenz muss folglich über zusätzliche Verschuldung gedeckt werden. Die Entwicklung verdeutlicht damit den weiterhin hohen finanzpolitischen Handlungsbedarf hinsichtlich der Priorisierung von Investitionen, der Steuerung des Ausgabenwachstums sowie der nachhaltigen Stabilisierung der Selbstfinanzierung.

6.2 Selbstfinanzierungsgrad

Der negative Trend beim Selbstfinanzierungsgrad der letzten Jahre kann voraussichtlich dank der Investitionspriorisierung und den Massnahmen aus dem Entlastungspaket gestoppt werden. Eine Stabilisierung der Selbstfinanzierungsgrade bei rund 80 bis 90 % ab dem Jahr 2029 erachtet der Stadtrat unter Berücksichtigung von Investitionen von max. Fr. 45 Mio. als machbar.



7. Würdigung

Die Herausforderungen der Stadt Chur hinsichtlich der notwendigen Investitionen, der Sicherstellung einer ausreichenden Selbstfinanzierung, der steigenden laufenden Ausgaben sowie der Einhaltung der finanzpolitischen Kennzahlen bestehen weiterhin auch unter Berücksichtigung des Entlastungspakets 1.0. Ausschlaggebend bleibt insbesondere, eine genügend hohe Selbstfinanzierung zu erzielen, um den notwendigen Investitionsbedarf langfristig finanzieren zu können. Wichtig ist im Zusammenhang mit der Beurteilung der Finanzkennzahlen, dass für deren Beurteilung eine mehrjährige Sichtweise eingenommen werden soll. Weiter gilt es zu berücksichtigen, dass bei den Investitionen eine angemessene Balance zwischen den unterschiedlichen Aufgabengebieten zu berücksichtigen ist.

Die Erfahrungen der vergangenen Jahre zeigen zudem, dass die in der Mehrjahresplanung vorgesehenen Investitionen regelmässig von den effektiv umsetzbaren Investitionen abweichen. Dies ist insbesondere auf die Systematik der öffentlichen Finanzen zurückzuführen, wonach erwartete Ausgaben vollständig im Budget eingestellt werden müssen, damit Projekte und Investitionen im entsprechenden Jahr überhaupt ausgelöst werden können.

Zusätzlich führen Verzögerungen bei der Umsetzung von Investitionsvorhaben dazu, dass finanzpolitische Zielwerte in Budget und Planung teilweise nicht eingehalten werden, in den Jahresrechnungen jedoch voraussichtlich näherungsweise erreicht werden können.



Der Stadtrat erachtet dieses Vorgehen unter den aktuellen Rahmenbedingungen als einen gangbaren und pragmatischen Weg, um einerseits die notwendige finanzielle Steuerung sicherzustellen und andererseits die erforderlichen Investitionen für die langfristige Entwicklung der Stadt weiterhin zu ermöglichen.

Wir bitten Sie, sehr geehrter Herr Präsident, sehr geehrte Mitglieder des Gemeinderates, dem Antrag des Stadtrates zuzustimmen.

Chur, 26. Mai 2026

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident

Hans Martin Meuli

Der Stadtschreiber

Marco Michel

Aktenauflage

- Investitionsliste 2027 ff. 21.04.2026