chur.ch

Stadt Chur

Volksabstimmung

vom 29. November 2026

1 **Volksinitiative «Für bezahlbare Wohnungen» und Gegenvorschlag des Gemeinderates**

2 **Teilrevision Gesetz über die Pensionskasse Stadt Chur (RB 261); Aufhebung der Ruhegehaltsregelung für Mitglieder des Stadtrates**

3 **Erhöhung des jährlichen Betriebsbeitrags an die Stiftung Theater Chur**

4 **Umwandlung der Gemeindekorporation Kraftwerk Chur-Sand (GKC) in eine selbständige öffentlich-rechtliche Anstalt ENERGIE SAND**

Worum geht es?

1 **Volksinitiative «Für bezahlbare Wohnungen» und Gegenvorschlag des Gemeinderates**

2 **Teilrevision Gesetz über die Pensionskasse Stadt Chur (RB 261); Aufhebung der Ruhegehaltsregelung für Mitglieder des Stadtrates**

3 **Erhöhung des jährlichen Betriebsbeitrags an die Stiftung Theater Chur**

4 **Umwandlung der Gemeindekorporation Kraftwerk Chur-Sand (GKC) in eine selbständige öffentlich-rechtliche Anstalt ENERGIE SAND**

1 Die Volksinitiative «Für bezahlbare Wohnungen» und der Gegenvorschlag des Gemeinderates befassen sich mit der Förderung von preisgünstigem Wohnraum in der Stadt Chur.
Die Volksinitiative verlangt, dass sich die Stadt für den Schutz, die Erhaltung und die Erhöhung des Anteils an preisgünstigen Wohnungen einsetzt. Als Mindestvorgabe soll mindestens ein Drittel der jährlich neu erstellten Wohnfläche auf dem gesamten Gemeindegebiet dauerhaft in Kostenmiete vermietet werden.
Der Gegenvorschlag des Gemeinderates sieht vor, einen Mindestanteil von einem Drittel der neu erstellten Wohnungen auf gemeindeeigenen Grundstücken und bei städtischen Bauträgern dauernd als preisgünstige Wohnungen zu vermieten. Zusätzlich sollen freiwillige Anreize für die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum auf privaten Grundstücken geschaffen werden. Weiter enthält der Gegenvorschlag Bestimmungen zur Vergabe von preisgünstigem Wohnraum bei knappem Wohnungsangebot sowie zu den Verfahren bei Baugesuchen.

Erläuterungen Seiten 6 – 27

2 Mit der Teilrevision des Gesetzes über die Pensionskasse Stadt Chur wird die Ruhegehaltsregelung für Mitglieder des Stadtrates vollständig aufgehoben. Ausscheidende Mitglieder des Stadtrates erhalten künftig keine von der Stadt finanzierte Übergangsleistung mehr. Für ihre berufliche Vorsorge gelten neu die allgemeinen Bestimmungen der Pensionskasse Stadt Chur.
In einem weiteren Revisionspunkt wird eine Bestimmung zum Koordinationsabzug bei Teilerwerbsunfähigkeit aufgehoben. Damit wird eine doppelte Anpassung des Koordinationsabzugs vermieden.

Erläuterungen Seiten 28 – 35

3 Das Theater Chur erhält von der Stadt seit 2010 jährlich einen Betriebsbeitrag von Fr. 860 000.–. Dieser Betrag wurde seither nicht erhöht. Gleichzeitig sind die Kosten für Personal, Sicherheit, Technik und künstlerische Produktionen gestiegen. Das Theater hat seine Einnahmen erhöht und die Ausgaben überprüft. Die bisherigen Mittel reichen jedoch nicht mehr aus, um den heutigen Betrieb dauerhaft zu finanzieren. Mit der beantragten Erhöhung des jährlichen Betriebsbeitrags um Fr. 300 000.– auf neu Fr. 1 160 000.– (Preisstand März 2026) soll der Theaterbetrieb auch künftig gesichert werden.

Erläuterungen Seiten 36 – 45

4 Das Kraftwerk Chur-Sand stützt sich auf Konzessionen aus den frühen 1980er-Jahren und wird heute von der Gemeindekorporation Kraftwerk Chur-Sand (GKC) getragen. Nach Gemeindefusionen sind von ursprünglich acht Konzessionsgemeinden noch Arosa, Churwalden und Chur beteiligt. Gleichzeitig sind die Anforderungen im Elektrizitätsbereich deutlich gestiegen. Die bestehenden Strukturen der GKC sind dafür nicht mehr ausreichend. Sie soll deshalb in eine selbständige öffentlich-rechtliche Anstalt ENERGIE SAND überführt werden. Diese bleibt im Eigentum der drei Partnergemeinden und unter deren Oberaufsicht. Zeitgemässe Führungs- und Organisationsstrukturen schaffen die Voraussetzungen für einen professionellen und zukunftsorientierten Betrieb des Kraftwerks.

Erläuterungen Seiten 46 – 68

1 In Kürze

Abstimmungsfragen

Die Abstimmungsfragen lauten:

1. **Wollen Sie die Volksinitiative «Für bezahlbare Wohnungen» annehmen?**
2. **Wollen Sie den Gegenvorschlag des Gemeinderates annehmen?**
3. **Stichfrage:**
   Falls sowohl die Volksinitiative als auch der Gegenvorschlag des Gemeinderates angenommen werden: Soll die Initiative oder der Gegenvorschlag in Kraft treten?

Der Gemeinderat lehnt die Initiative mit 11 zu 10 Stimmen ab und empfiehlt mit 11 zu 10 Stimmen den Gegenvorschlag zur Annahme.

Initiativbegehren

Am 13. Januar 2025 ist die Volksinitiative «Für bezahlbare Wohnungen» mit insgesamt 1535 gültigen Stimmen eingereicht und am 4. März 2025 vom Stadtrat als zustande gekommen erklärt worden. Die unterzeichnenden Stimmbürgerinnen und Stimmbürger reichten gestützt auf Art. 8 der Stadtverfassung (Initiativrecht) das folgende Initiativbegehren in Form eines ausgearbeiteten Entwurfs ein:

Die unterzeichnenden Stimmbürgerinnen und Stimmbürger reichen gestützt auf Art. 8 der Stadtverfassung die folgende Initiative in Form eines ausformulierten Entwurfs ein:

Art. 4 g) Preisgünstiger Wohnraum
Art 4a (neu)

1 *Die Stadt setzt sich aktiv für den Schutz, die Erhaltung und die Erhöhung des Anteils von preisgünstigen und qualitativ wertigen Wohnungen ein.*

2 *Sie sorgt für eine stete Erhöhung der Anzahl Wohnungen, die dauerhaft nach dem Prinzip der Kostenmiete vermietet werden.*

1 In Kürze

Übergangsbestimmungen zu Art. 4a:
Art. 58 (neu)

1 *Die Stadt nimmt innert zwei Jahren nach Annahme der Initiative durch das Stimmvolk die gesetzlich notwendigen Anpassungen vor, damit als Mindestmassnahme ein Drittel der jährlich neu erstellten Wohnfläche auf Gemeindegebiet dauernd in Kostenmiete vermietet wird.*

2 *Der Stadtrat erstattet dem Gemeinderat alle zwei Jahre Bericht über das Erreichen der in Art. 4a genannten Ziele sowie über die getroffenen Massnahmen.*

Gegenvorschlag des Gemeinderates

Im Rahmen der Beantwortung der Initiative beschloss der Gemeinderat, der Initiative folgenden Gegenvorschlag gegenüberzustellen:

Art. 4 m) Preisgünstiger Wohnraum
Art. 4a (neu)

1 *Die Stadt setzt sich aktiv für die Erhöhung der Anzahl von preisgünstigen Wohnungen ein.*

2 *Die Stadt schafft zusätzlich freiwillige Anreize für natürliche und juristische Personen, um die Erstellung und Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum zu fördern.*

Übergangsbestimmungen zu Art. 4a:
Art. 58 (neu)

1 *Der Gemeinderat nimmt innert zwei Jahren nach Annahme des Gegenvorschlags durch das Stimmvolk die gesetzlich notwendigen Anpassungen vor, damit als Mindestmassnahme ein Drittel der neu erstellten Wohnungen auf gemeindeeigenen Grundstücken, einschliesslich der von städtischen Bauträgern realisierten Wohnungen, dauernd als preisgünstige Mietwohnungen gemäss den Bestimmungen des Bundes über die Wohnraumförderung vermietet werden. Als städtische Bauträger gelten Gesellschaften, die ganz oder mehrheitlich im Eigentum der Stadt stehen oder von ihr beherrscht werden (z. B. WSC).*

1 Im Detail

2 *Der Gemeinderat schafft innert zwei Jahren nach Annahme des Gegenvorschlags der Initiative durch das Stimmvolk die gesetzlichen Grundlagen, dass Personen, welche nachweislich ihren zivilrechtlichen Wohnsitz seit mindestens fünf Jahren ununterbrochen in der Stadt Chur haben oder in der Vergangenheit während mindestens zehn Jahren ihren zivilrechtlichen Wohnsitz in der Stadt Chur gehabt haben, bei der Vermietung des preisgünstigen Wohnraums, welcher gestützt auf den Gegenvorschlag entsteht, vorrangig Anspruch auf diesen haben.*

3 *Die Bestimmungen in Absatz 2 kommen lediglich bei einer Leerstandsquote in der Stadt Chur von unter 1% zur Anwendung.*

4 *Der Stadtrat erstattet dem Gemeinderat alle zwei Jahre Bericht über das Erreichen der in Art. 4a genannten Ziele sowie über die getroffenen Massnahmen.*

5 *Die Stadt verhält sich bei der Beurteilung von sämtlichen Baugesuchen und entsprechenden Verfahren ermöglichend und behandelt diese beförderlich. Sie führt ein systematisches Monitoring der Verfahrensdauer durch. Die Qualität erhebt sie jährlich mittels Kundenbefragungen bei Bauherrschaften und Projektträgern und veröffentlicht diesen in einem Bericht mit konkreten Verbesserungsmassnahmen.*

Bericht des Gemeinderates

Zusammenfassung

Der Wohnungsmarkt in Chur ist angespannt und es besteht eine hohe Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum. Besonders Haushalte mit tieferen und mittleren Einkommen sind von den steigenden Mietkosten betroffen.
Die Volksinitiative «Für bezahlbare Wohnungen» fordert eine deutliche Ausweitung des Angebots an preisgünstigem Wohnraum und eine verbindliche Quote für kostenmietorientierte Wohnungen bei Neubauten im gesamten Stadtgebiet. Die Initiative wurde rechtlich geprüft und als gültig erklärt. Der Gemeinderat empfiehlt die Ablehnung der Initiative und stellt ihr einen Gegenvorschlag gegenüber. Dieser sieht vor, dass die Stadt auf eigenen Grundstücken und bei städtischen Bauträgern einen festen Anteil an preisgünstigen Wohnungen schafft. Für private Bauvorhaben sind keine verbindlichen Vorgaben vorgesehen, jedoch sollen Anreize gesetzt werden. Zudem sollen Personen mit Bezug zu Chur bei Wohnungsengpässen bevorzugt berücksichtigt und Baugesuche effizienter sowie qualitätsorientiert behandelt werden.
Beide Vorlagen würden im Falle einer Annahme weitere Umsetzungsarbeiten und gesetzliche Anpassungen erfordern. Die konkreten finanziellen und organisatorischen Folgen hängen von diesen späteren Ausgestaltungen ab.

Ausgangslage

Der Wohnungsmarkt in der Stadt Chur ist angespannt. Die Leerstandsquote ist tief; gemäss einer Wohnraumanalyse von Fahrländer Partner aus dem Jahr 2025 betrug sie

1 Im Detail

0,19 %. Bei einer Leerstandsquote von unter einem Prozent spricht das Bundesamt für Wohnungswesen von einer Wohnungsnot. Die Nachfrage nach Wohnungen ist hoch, während das Angebot nicht im gleichen Mass gewachsen ist. Freiwerdende Wohnungen werden in Chur in der Regel rasch wieder vermietet.
Chur verfügt über rund 23 000 Wohnungen. Zwischen 2018 und 2025 wurden jährlich durchschnittlich rund 235 Wohnungen neu erstellt. Aufgrund des erwarteten Bevölkerungswachstums ist bis 2040 mit einer zusätzlichen Nachfrage von rund 2400 Wohnungen zu rechnen. Besonders betroffen ist der Bereich der preisgünstigen Mietwohnungen: Der zusätzliche Bedarf wird auf 250 bis 500 Wohnungen geschätzt. Haushalte mit tiefen Einkommen sowie teilweise auch solche mit mittleren Einkommen sind von der angespannten Situation besonders betroffen, da die angebotenen Mietzinsen häufig nur beschränkt tragbar sind.
Die Stadt verfügt bereits heute über Instrumente zur Förderung des sozialen und gemeinnützigen Wohnungsbaus. Dazu gehören insbesondere die Abgabe von Grundstücken im Baurecht, die Tätigkeit der Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur (WSC) sowie Unterstützungsleistungen für Mieterinnen und Mieter in angespannten Einkommens- und Vermögensverhältnissen. Die Förderung von preisgünstigem Wohnraum bleibt dennoch ein zentrales Anliegen der städtischen Wohnraumpolitik.

Die Volksinitiative «Für bezahlbare Wohnungen»

Die Initiative verlangt eine Ergänzung der Stadtverfassung. Sie verpflichtet die Stadt, sich aktiv für den Schutz, die Erhaltung und die Erhöhung des Anteils von preisgünstigen

und qualitativ wertigen Wohnungen einzusetzen. Zudem soll die Zahl der Wohnungen, die dauerhaft nach dem Prinzip der Kostenmiete vermietet werden, stetig erhöht werden. Als Mindestmassnahme muss die Stadt innert zwei Jahren nach Annahme der Initiative die gesetzlichen Grundlagen schaffen, damit ein Drittel der jährlich neu erstellten Wohnfläche auf dem gesamten Gemeindegebiet dauerhaft in Kostenmiete vermietet wird. Der Stadtrat hätte dem Gemeinderat alle zwei Jahre Bericht über das Erreichen der Ziele und über die getroffenen Massnahmen zu erstatten.

Die Kostenmiete richtet sich nach den tatsächlichen Kosten einer Liegenschaft. Der Mietzins deckt insbesondere die Kosten für Boden, Bau, Finanzierung, Betrieb, Unterhalt und Verwaltung. Im Unterschied zu einer marktüblichen Miete steht nicht der am Markt erzielbare Ertrag im Vordergrund. Wohnungen in Kostenmiete können im Vergleich zu ähnlichen Wohnungen auf dem freien Markt preisgünstiger sein. Die konkrete Höhe der Miete hängt jedoch unter anderem auch von den Land- und Baukosten ab.

Die Initiative enthält keine abschliessende Regelung zur Umsetzung. Nach einer Annahme wären deshalb weitere gesetzliche Grundlagen erforderlich. Diese müssten festlegen, mit welchen Massnahmen das Ziel erreicht werden soll und in welchem Umfang die Stadt eigenes Grundeigentum, Baurechtsvergaben, Förderinstrumente, raumplanerische Massnahmen oder weitere Instrumente einsetzt. Bei der Umsetzung wäre das übergeordnete Recht, insbesondere der Schutz des Privateigentums und der Grundsatz der Verhältnismässigkeit, zu beachten.

1 Im Detail

Gültigkeit der Initiative

Die Gültigkeit der Volksinitiative wurde in einem Rechtsgutachten geprüft. Die Bestimmungen zum Grundsatz der Förderung preisgünstigen Wohnraums und zur Berichterstattung sind mit übergeordnetem Recht vereinbar.
Die Vorgabe, wonach ein Drittel der jährlich neu erstellten Wohnfläche dauerhaft in Kostenmiete vermietet werden soll, ist anspruchsvoll und bedarf nach einer Annahme weiterer gesetzlicher Regelungen. Die Initiative kann jedoch verfassungskonform so ausgelegt werden, dass sie eine Zielvorgabe darstellen soll, dessen Umsetzung unter Beachtung des übergeordneten Rechts erfolgt. Der Gemeinderat erklärte die Initiative deshalb einstimmig für gültig.

Der Gegenvorschlag des Gemeinderates

Der Gemeinderat empfiehlt die Volksinitiative zur Ablehnung und hat dieser einen Gegenvorschlag gegenübergestellt. Der Gegenvorschlag verpflichtet die Stadt, sich aktiv für die Erhöhung der Anzahl preisgünstiger Wohnungen einzusetzen. Zusätzlich soll die Stadt freiwillige Anreize für natürliche und juristische Personen schaffen, damit diese preisgünstigen Wohnraum erstellen oder bereitstellen. Damit soll auch auf privaten Grundstücken die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum unterstützt werden, ohne hierfür eine verbindliche Quote festzulegen.
Als verbindliche Mindestmassnahme muss der Gemeinderat innert zwei Jahren nach Annahme des Gegenvorschlags die gesetzlichen Grundlagen schaffen, damit mindestens ein Drittel der neu erstellten Wohnungen auf gemeindeeigenen Grundstücken dauerhaft als preisgünstige Mietwohnungen vermietet wird. Diese Vorgabe gilt auch für Wohnungen, die durch städtische Bauträger erstellt

werden. Als städtische Bauträger gelten Gesellschaften, die ganz oder mehrheitlich im Eigentum der Stadt stehen oder von ihr beherrscht werden. Dazu gehört insbesondere die WSC. Auf Eingriffe ins Privateigentum wird verzichtet, damit die Bautätigkeit in Chur nicht eingeschränkt wird und zusätzlicher Wohnraum entsteht.
Die preisgünstigen Mietwohnungen müssen den Bestimmungen des Bundes über die Wohnraumförderung entsprechen. Der Gegenvorschlag legt damit nicht ausschliesslich das Modell der Kostenmiete fest, sondern knüpft an die Instrumente und Kriterien der Wohnraumförderung des Bundes an. Die konkreten Anforderungen an die Mietzinsen und an die Wohnbauträgerschaften wären im Rahmen der gesetzlichen Umsetzung zu bestimmen.
Der Gegenvorschlag enthält zudem eine Regelung für die Vermietung des aufgrund des Gegenvorschlags entstehenden preisgünstigen Wohnraums. Bei einer Leerstandsquote von unter einem Prozent sollen Personen vorrangig Anspruch auf diesen Wohnraum haben, wenn sie seit mindestens fünf Jahren ununterbrochen in der Stadt Chur wohnen oder früher während mindestens zehn Jahren in der Stadt Chur gewohnt haben. Der Gemeinderat hätte die konkrete Ausgestaltung dieser Vorgabe zu regeln und dabei die übergeordneten rechtlichen Vorgaben zu berücksichtigen.
Weiter verpflichtet der Gegenvorschlag die Stadt dazu, Baugesuche und die entsprechenden Verfahren ermöglichend und beförderlich zu behandeln. Die Stadt muss die Dauer der Verfahren systematisch überwachen. Zudem erhebt sie jährlich mittels Befragungen bei Bauherrschaften und Projektträgerschaften die Qualität der Verfahren. Die

1 Im Detail

Ergebnisse sind in einem Bericht mit konkreten Verbesserungsmassnahmen zu veröffentlichen.
Der Stadtrat erstattet dem Gemeinderat alle zwei Jahre Bericht über die Zielerreichung und die getroffenen Massnahmen.

Wesentliche Unterschiede

Die Initiative legt für das gesamte Gemeindegebiet eine Mindestvorgabe fest: Ein Drittel der jährlich neu erstellten Wohnfläche soll dauerhaft in Kostenmiete vermietet werden. Wie dieses Ziel erreicht wird, lässt sie offen.
Der Gegenvorschlag beschränkt die verbindliche Mindestvorgabe auf Grundstücke der Stadt und auf städtische Bauträger. Massgebend ist dabei nicht die jährlich neu erstellte Wohnfläche, sondern die Anzahl neu erstellter Wohnungen. Auch der Gegenvorschlag verlangt einen Anteil von mindestens einem Drittel. Für private Grundstücke sieht er keine verbindliche Vorgabe vor, jedoch freiwillige Anreize zur Förderung preisgünstigen Wohnraums.
Zudem enthält der Gegenvorschlag ergänzende Vorgaben zur Berücksichtigung von Personen mit Bezug zur Stadt Chur bei knappen Verhältnissen auf dem Wohnungsmarkt sowie zur Beschleunigung und Qualitätsentwicklung von Bauverfahren.

Umsetzung und finanzielle Auswirkungen

Sowohl die Initiative als auch der Gegenvorschlag schaffen zunächst einen Auftrag zur Ausarbeitung weiterer gesetzlicher Grundlagen. Die konkreten Massnahmen, Zuständigkeiten und finanziellen Auswirkungen wären erst in einem nachfolgenden Rechtsetzungsverfahren festzulegen.
Die Stadt verfügt insbesondere bei der Abgabe von Grund-

stücken im Baurecht und bei der Entwicklung eigener Grundstücke über einen direkten Handlungsspielraum. Die Wohnraumanalyse und die Potenzialberechnungen der Stadt zeigen, dass auf städtischen Grundstücken bis ins Jahr 2050 grundsätzlich erhebliches Entwicklungspotenzial besteht. Je nach Entwicklung der einzelnen Areale und nach der konkreten Ausgestaltung der Projekte könnten auf städtischem Boden zusätzliche preisgünstige Wohnungen geschaffen werden.
Die Umsetzung kann Auswirkungen auf die städtische Boden- und Baurechtspolitik haben. Werden Grundstücke für preisgünstigen Wohnraum vergünstigt im Baurecht abgegeben oder in das Verwaltungsvermögen überführt, kann dies zu Mindererträgen gegenüber einer vollständig marktorientierten Bewirtschaftung führen. Dem können zusätzliche Erträge aus der Entwicklung und Aktivierung von Grundstücken gegenüberstehen. Bestehende Baurechtsverträge bleiben von den Vorlagen unberührt.
Auch die Rolle und die Ausrichtung der WSC wären im Rahmen der Umsetzung zu prüfen. Eine stärkere Ausrichtung auf preisgünstigen Wohnraum könnte Auswirkungen auf die bisherige Gewinnausschüttung der WSC an die Stadt haben. Die finanziellen Folgen können erst beurteilt werden, wenn die konkreten Massnahmen und deren Umsetzung feststehen.

Chur, 21. Mai 2026

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Präsident	Der Stadtschreiber
Hanueli Salis	Marco Michel

1 Standpunkte

Standpunkt des Gemeinderates

Nein zur Initiative, Ja zum Gegenvorschlag

Der Gemeinderat anerkennt den Bedarf an zusätzlichem und preisgünstigem Wohnraum in Chur. Er erachtet jedoch die Vorgaben der Initiative als zu weitreichend und in der Umsetzung mit Unsicherheiten verbunden. Insbesondere kann die Verpflichtung zum Schutz und zur Erhaltung bestehender preisgünstiger Wohnungen die Erneuerung und Verdichtung von Liegenschaften erschweren. Auch stellt die jährlich neu erstellte Wohnfläche keine geeignete Bezugsgrösse dar. Der Gegenvorschlag verzichtet zudem auf verbindliche Vorgaben für private Grundstücke und damit auf Eingriffe in das Privateigentum.
Stattdessen setzt der Gegenvorschlag dort an, wo die Stadt unmittelbar Einfluss nehmen kann: Auf städtischen Grundstücken und bei städtischen Bauträgern soll mindestens ein Drittel der neu erstellten Wohnungen dauerhaft preisgünstig vermietet werden. Private Bauherrschaften sollen durch Anreize zur Schaffung preisgünstigen Wohnraums motiviert werden. Der Gemeinderat will dabei sämtliche Instrumente von Bund und Kanton zur Wohnraumförderung nutzen und nicht allein auf die Kostenmiete abstellen. Bei anhaltend knappem Wohnungsangebot soll preisgünstiger Wohnraum Personen mit einem langjährigen Bezug zu Chur vorrangig zur Verfügung stehen. Ergänzend sollen Baugesuche rascher, transparenter und qualitätsorientiert behandelt werden, damit zusätzlicher Wohnraum zeitnah realisiert werden kann.

Standpunkte 1

Städtischen Boden nutzen

Mit einer Leerstandsquote von rund 0,2 % herrscht in der Stadt Chur Wohnungsnot. Viele Menschen finden trotz intensiver Suche keine Wohnung. Das Problem ist erkannt und jetzt braucht es konkrete Massnahmen. Gemäss Botschaft des Stadtrates an den Gemeinderat zur Volksinitiative «Für bezahlbare Wohnungen» wird das Potenzial für zusätzlichen Wohnraum auf stadteigenem Boden auf rund 2580 Wohnungen geschätzt.
Mit dem Gegenvorschlag des Gemeinderates verpflichtet sich die Stadt, auf eigenem Boden künftig mindestens ein Drittel der neu erstellten Wohnungen preisgünstig zu realisieren. Nimmt man nun das Potenzial von rund 2580 Wohnungen, würde dies bedeuten, dass mindestens 860 preisgünstige Wohnungen realisierbar sind. Somit würde der Bedarf von 250 bis 500 Wohnungen gedeckt werden. Damit nutzt die Stadt ihren direkten und rasch umsetzbaren Handlungsspielraum und leistet selbst einen messbaren Beitrag zur Entspannung des Wohnungsmarkts. Einerseits, indem die Stadt Chur gezielt preisgünstige Wohnungen schafft und andererseits, indem durch Umzugsketten der Markt entlastet wird und so weitere, bestehende Wohnungen im preisgünstigen Segment verfügbar werden.

Wohnraumförderung gezielt einsetzen

Die Kostenmiete wird in der Kommunikation rund um gemeinnützige Wohnungen oft als Lösung dargestellt. In der Praxis sind Neubauwohnungen in Kostenmiete aber nicht automatisch günstiger, da sich die Miete direkt an den effektiven Kosten orientiert und somit bei hohen Grundstückpreisen oder bei hohen Bau- bzw. Ausbaukosten ebenfalls hoch ausfällt. Auch könnte es passieren, dass wenn nur ein

1 Standpunkte

«

Teil der Wohnungen zur Kostenmiete angeboten wird, die übrigen Wohnungen über Marktpreis vermietet werden, um den Bau finanziell tragbar zu machen.
Der Gegenvorschlag stützt sich deshalb auf alle Instrumente von Bund und Kanton zur Wohnraumförderung, die sicherstellen, dass die Erstellung von preisgünstigem Wohnraum entsprechend gefördert wird und somit deren Mieten im Vergleich zum Marktpreis deutlich tiefer sind und auch langfristig tief gehalten werden.

Kein Eingriff in das Privateigentum

Der Wohnungsmarkt in Chur funktioniert und es werden schon heute viele neue Wohnungen gebaut. Es braucht daher nicht staatliche Interventionen im Privateigentum, die in der Regel kontraproduktiv auf die Angebotsausweitung wirken. Es muss unbedingt verhindert werden, dass private Investitionen ausbleiben und damit die Bautätigkeit stagniert.
Der Gegenvorschlag lehnt daher Eingriffe in das Privateigentum ab. Er setzt bewusst dort an, wo die Stadt direkten Einfluss hat, nämlich auf Grundstücke im Besitz der Stadt Chur selbst. Private sollen weiterhin in Chur bauen und investieren können, ohne zusätzliche regulatorische Hürden oder Eingriffe in ihr Eigentum befürchten zu müssen. Vielmehr sollen Private mit Anreizen dazu bewogen werden, zusätzlichen preisgünstigen Wohnraum zu schaffen.

Fairness für Churer Bevölkerung in Härtefällen

Bei einer Leerstandsquote von unter einem Prozent spricht man per Definition von Wohnungsnot. In der Stadt Chur beträgt die Leerstandsquote aktuell rund 0,2 %. Somit ist es gerade auch für Churerinnen und Churer äusserst schwie-

rig, in der Stadt Chur selbst eine Wohnung zu finden.
Der Gegenvorschlag trägt dieser Realität mit einer gezielt ausgestalteten Härtefallregelung Rechnung. Bei einer Leerstandsquote von weniger als einem Prozent können Personen, die seit mindestens fünf Jahren ihren Wohnsitz in der Stadt Chur haben oder in der Vergangenheit während mindestens zehn Jahren ihren Wohnsitz in der Stadt Chur gehabt haben, bei der Vergabe von preisgünstigem Wohnraum angemessen berücksichtigt werden. Damit profitieren jene Menschen, welche die Massnahmen zur Förderung von gemeinnützigem Wohnungsbau über die Steuern mitfinanzieren und in Chur verwurzelt sind.

Blockierte Bauprojekte voranbringen

Ein wesentlicher Hebel zur Entspannung des Wohnungsmarkts liegt in den Bauverfahren. In Chur sind derzeit über tausend Wohnungen in Bewilligungsverfahren blockiert. Dabei handelt es sich um ein breites Spektrum an Wohnangeboten in allen Segmenten, die dringend gebraucht werden.
Der Gegenvorschlag «Attraktives Wohnen für Churerinnen und Churer» berücksichtigt diesen wichtigen Hebel in den Bauverfahren und fordert deshalb eine ermöglichende und beförderliche Behandlung von Baugesuchen sowie mehr Transparenz und Qualität in den Verfahren. Vorgesehen sind unter anderem ein systematisches Monitoring und regelmässige Rückmeldungen an Bauherrschaften und Projektträgerschaften. So können Hindernisse frühzeitig erkannt, Prozesse verbessert und dringend benötigte Wohnungen rascher realisiert werden.

1 Standpunkte

Standpunkt der Minderheit im Gemeinderat

Nein zum Gegenvorschlag, Ja zur Initiative

Fast die Hälfte des Gemeinderats ist nicht einverstanden mit dem Gegenvorschlag zur Initiative für bezahlbaren Wohnraum. Der Gegenvorschlag ist unausgereift und hilft nicht als Lösung gegen den Mangel an bezahlbaren Wohnungen in Chur. Die Initiative hingegen ist wirksam und umsetzbar. Private müssen dafür nicht eingeschränkt werden.

Ein verpasster Kompromiss

Das Initiativkomitee wie auch eine starke Minderheit des Gemeinderats haben Hand geboten für einen tragfähigen Kompromiss. Wäre die Mehrheit des Gemeinderats dem Gegenvorschlag des Stadtrats gefolgt, hätte das Initiativkomitee die Initiative zurückgezogen. Stattdessen wies eine knappe Gemeinderatsmehrheit von 11:10 Stimmen im Januar 2026 das Geschäft zurück an den Stadtrat.

Unausgereifter Gegenvorschlag

Das Initiativkomitee bot auch nach dieser Rückweisung Hand für einen tragfähigen Kompromiss. Die knappe Mehrheit des Gemeinderats legte an der Sitzung im Mai 2026 jedoch einen eigenen, unausgereiften Gegenvorschlag vor. Dieser streicht u. a. den Schutz des bestehenden günstigen Wohnraums aus dem vorgesehenen Verfassungstext. Zudem will er lediglich, dass ein Drittel der allfällig auf städtischem Grund gebauten Wohnungen preisgünstig sein soll. Ob diese Wohnungen überhaupt gebaut werden, ist fraglich. Denn es entsteht für die Stadt gar kein Handlungsdruck.

Profitlogik auf städtischen Grundstücken?

Während mit der Initiative laut Stadtrat bis ins Jahr 2050 rund 1250 bezahlbare Wohnungen auf städtischem Grund entstehen müssten, könnten es mit dem Gegenvorschlag verschwindend wenige sein. Zudem wäre dann festgehalten, dass lediglich ein Drittel der auf städtischen Grundstücken entstehenden Wohnungen preisgünstig sein soll. Der Rest wäre der Profitlogik unterworfen. Damit würde das Problem der ständig steigenden Mieten nicht eingedämmt – im Gegenteil.

Bürokratisch, einschränkend, sachfremd

Zusätzlich enthält der Gegenvorschlag Übergangsbestimmungen, die bürokratisch, einschränkend und sachfremd sind. So sollen bei Wohnungsnot nur Menschen von solchen bezahlbaren Wohnungen profitieren, die schon länger in Chur wohnen. Das schränkt die von der Verfassung garantierte Niederlassungsfreiheit ein. Zudem ist es unsinnig, Menschen, die bereits in Chur arbeiten, aber wegen der Wohnungsknappheit ausserhalb wohnen müssen, den Zuzug zu erschweren. Für die Vermietenden führen diese Bestimmungen zu bürokratischem Mehraufwand und zu Rechtsunsicherheit – je nach Situation auf dem Wohnungsmarkt gelten sie in einem Jahr, in einem anderen nicht. Gänzlich sachfremd und unnötig aufwändig wären die jährlich durchzuführenden Kundenbefragungen bei Bauherrschaften und Projektträgern zur Qualität der Baugesuchverfahren. Dadurch entsteht keine einzige bezahlbare Wohnung.

1 Standpunkte

Die Initiative ist wirksam und ohne Einschränkungen Privater umsetzbar

Hingegen zeigt der Stadtrat auf, dass sich die Initiative gut umsetzen liesse – und zwar auf stadteigenem Boden. Niemand will in der Umsetzung private Grundeigentümerinnen und -eigentümer einschränken. Dadurch, dass die Zielgrösse sich am gesamten neu entstehenden Wohnraum orientiert, bringt sie die Stadt auch tatsächlich zum Handeln. Fast die Hälfte des Gemeinderats (10 gegen 11 Stimmen) empfiehlt deshalb der Stimmbevölkerung ein Ja zur Initiative und ein Nein zum Gegenvorschlag.

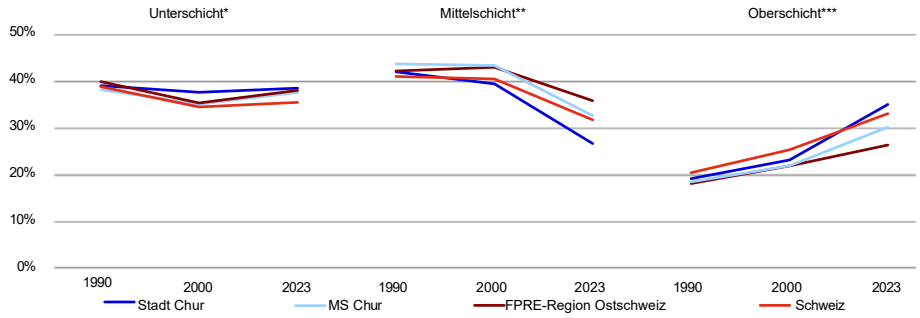
Der Standpunkt des Initiativkomitees

Ja zur Initiative für bezahlbare Wohnungen, Nein zum Gegenvorschlag

In Chur fehlen bezahlbare Wohnungen. Die Mieten sind in den letzten Jahren stark gestiegen, der Mittelstand wird aus Chur verdrängt. Dem will die Initiative für bezahlbare Wohnungen entgegenwirken. Künftig soll mindestens ein Drittel der neu erstellten Wohnfläche in Kostenmiete vermietet werden – also ohne Profitdenken. Die Initiative lässt sich problemlos auf städtischem Boden umsetzen, ohne private Eigentümerinnen und Eigentümer einzuschränken.

Mangel an bezahlbaren Wohnungen

In Chur herrscht Wohnungsnot. Genauer: Not an bezahlbaren Wohnungen. Das Problem ist nämlich, dass in Chur vor allem teure Wohnungen gebaut werden. Das zeigt der Bericht zum Wohnungsmarkt Chur, den der Stadtrat eingeholt hat: Wohnungen für die Mittelschicht sind verschwunden, solche für die Oberschicht sind hinzugekommen.



* Nachfragersegmente 1-3, ** Nachfragersegmente 4-6, *** Nachfragersegmente 7-9.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

1 Standpunkte

«

Dieser Bericht zeigt auch, dass die Mietpreise von Neubau-Wohnungen in Chur überdurchschnittlich gestiegen sind: In den letzten fünf Jahren haben die Neubau-Mieten gesamtschweizerisch um 8 % zugenommen, in Chur um 15 %! Oder anders gesagt: Eine Wohnung, die vor fünf Jahren zu Fr. 2000.– vermietet worden wäre, wird jetzt für Fr. 2300.– ausgeschrieben.

Es braucht mehr Wohnungen ohne Profitdenken

Unsere Initiative will dieser Entwicklung von immer teureren Mieten entgegenwirken. Sie fordert, dass sich die Stadt aktiv für den Schutz, die Erhaltung und die Erhöhung des Anteils von preisgünstigen und qualitativ wertigen Wohnungen einsetzt. Insbesondere soll die Anzahl der Wohnungen, die nach dem Prinzip der Kostenmiete vermietet werden, steigen. Wie funktioniert dieses Prinzip? Die Kostenmiete deckt die effektiven Kosten der Vermietenden, also Finanzierung und Betrieb der Liegenschaft sowie Rückstellungen für zukünftige Renovationen. Zusätzlich ist eine moderate Verzinsung des Eigenkapitals vorgesehen – aber eben ohne Profitmaximierung. Die Kostenmiete ist ein überaus bewährtes Mittel zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, erprobt in vielen Gemeinden und empfohlen vom Bund.

Gut umsetzbar ohne Kosten

Unsere Initiative fordert, dass künftig mindestens ein Drittel des neu erstellten Wohnraums in der Kostenmiete entsteht. Der Stadtrat hat in seiner Botschaft aufgezeigt, dass diese bezahlbaren Wohnungen gut auf städtischen Grundstücken entstehen können – indem die Stadt die Baurechte entsprechend vergibt. Das heisst, sie stellt das Land lang-

fristig Genossenschaften und allen weiteren Bauträgerschaften, die sich der Kostenmiete verpflichten möchten, zur Verfügung. Das Gute daran: Es kostet die Stadt nichts. Im Gegenteil, sie erhält sogar Einnahmen dafür in Form von Baurechtszinsen.

Keine Einschränkungen für Private

Die Stadt hat genügend Landreserven, die sie im Baurecht vergeben kann. Die Initiative lässt sich gemäss Stadtrat problemlos auf städtischem Boden umsetzen, ohne Einschränkungen für private Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer. Das Initiativkomitee teilt diese Einschätzung voll und ganz. Wir haben deshalb sogar angeboten, den Ausschluss von Privaten in einen kompromissfähigen Gegenvorschlag aufzunehmen.

Wirkungsloser und bürokratischer Gegenvorschlag

Der vorliegende Gegenvorschlag ist nun leider wirkungslos, bürokratisch und profitorientiert. Er macht der Stadt null Handlungsdruck und enthält eine Einschränkung der Niederlassungsfreiheit für Menschen selbst aus Graubünden. Deshalb empfehlen wir überzeugt ein Ja zur Initiative für bezahlbare Wohnungen und ein Nein zum unwirksamen Gegenvorschlag des Gemeinderats.

2 In Kürze

Abstimmungsfrage

Die Abstimmungsfrage lautet:

Wollen Sie der Teilrevision des Gesetzes über die Pensionskasse Stadt Chur (RB 261) zustimmen?

Der Gemeinderat unterstützt die Vorlage mit 13 Ja- zu 8 Nein-Stimmen.

2

Bericht des Gemeinderates

Einleitung

Mitglieder des Stadtrates, die vor dem AHV-Referenzalter aus dem Amt ausscheiden, haben heute Anspruch auf ein Ruhegehalt. Dieses ist keine Leistung der beruflichen Vorsorge, sondern eine von der Stadt finanzierte Übergangsleistung.
Der Gemeinderat hat beschlossen, diese Ruhegehaltsregelung vollständig aufzuheben. Ausscheidende Mitglieder des Stadtrates sollen künftig keine zusätzliche Übergangsleistung der Stadt mehr erhalten. Für ihre berufliche Vorsorge gelten nach dem Ausscheiden die allgemeinen Bestimmungen.

Ausgangslage

Das Amt als Stadtrat ist als Vollzeitfunktion ausgestaltet und mit hoher Verantwortung verbunden. Die Amtsdauer ist auf zwölf Jahre beschränkt. Während der Amtszeit dürfen die Mitglieder grundsätzlich keiner weiteren beruflichen Tätigkeit nachgehen.
Scheidet ein Mitglied des Stadtrates vor dem AHV-Referenzalter aus einem anderen Grund als Invalidität oder Tod aus dem Amt aus, hat es nach geltendem Recht Anspruch auf ein Ruhegehalt bis zum Erreichen des AHV-Referenzalters. Das Ruhegehalt beträgt für jedes zurückgelegte oder angebrochene Amtsjahr vier Prozent des versicherten Lohnes, höchstens jedoch 48 Prozent des versicherten Lohnes. Zusammen mit weiteren Erwerbseinkünften darf es das Einkommen eines amtierenden Mitglieds des Stadtrates beziehungsweise des Stadtpräsidiums nicht übersteigen.

2 Im Detail

Warum kommt die Vorlage vors Volk?

Auslöser der Vorlage war ein parlamentarischer Auftrag vom 4. September 2025. Dieser verlangte die Dauer des Ruhegehalts für ausscheidende Mitglieder des Stadtrates anzupassen.
Der Stadtrat beantragte, den Anspruch für Personen, die vor Vollendung des 57. Altersjahres aus dem Amt ausscheiden, auf höchstens drei Jahre zu begrenzen. Für Personen ab 57 Jahren sollte der Anspruch bis zum AHV-Referenzalter bestehen bleiben. Der Gemeinderat beschloss am 21. Mai 2026 mit 13 Ja- zu 8 Nein-Stimmen, das Ruhegehalt vollständig aufzuheben. Weil der Gemeinderat die Gesetzesänderung mit Gegenstimmen beschlossen hat, untersteht diese gemäss Artikel Art. 11 lit. a in Verbindung mit Art. 12 Abs. 2 Verfassung der Stadt Chur (RB 111) dem obligatorischen Referendum.

Was ändert sich?

Die Bestimmungen über das Ruhegehalt und dessen Finanzierung für Mitglieder des Stadtrates werden aufgehoben.
Damit entfällt für künftige Amtsperioden der Anspruch auf ein von der Stadt finanziertes Ruhegehalt nach dem Ausscheiden aus dem Amt. Ebenfalls aufgehoben werden die besonderen Bestimmungen zu den Spar- und Risikobeiträgen für Mitglieder des Stadtrates. Bisher galten für die Mitglieder des Stadtrates – unabhängig vom Alter – jeweils die Spareinlagen und die Sparbeiträge für Versicherte in der Altersgruppe 55–65 Jahre (total 26,5 % Altersgutschrift und 3,4 % Risikobeiträge). Künftig gelten für die Mitglieder des Stadtrates die gleichen Altersgutschriften und Risikobeiträge wie für die übrigen Versicher-

ten der Pensionskasse Stadt Chur. Mitglieder des Stadtrates mit Alter unter 55 Jahren erhalten damit neu tiefere Spareinlagen als bisher.
Unabhängig von den besonderen Bestimmungen für die Mitglieder des Stadtrates wird Art. 6 Abs. 4 aufgehoben. Seit der Totalrevision der Personalverordnung wird der Koordinationsabzug bereits nach dem Beschäftigungsgrad angepasst. Die zusätzliche Anpassung bei Teilerwerbsunfähigkeit führt zu einer unbeabsichtigten Doppelkorrektur. Die Streichung hätte bereits 2024 erfolgen sollen und wird nun nachgeholt. Sie führt zu keiner Verschlechterung der versicherten Leistungen.
Die übrigen Bestimmungen des Gesetzes bleiben unverändert.

Auswirkungen der Vorlage

Mit der Aufhebung entfallen für die Stadt künftig Ausgaben für Ruhegehälter von durchschnittlich Fr. 107 700.– (Jahre 1997 bis 2024). Damit betrugen die durchschnittlichen jährlichen Aufwendungen für Ruhegehälter ca. 17 % der jährlichen Gehälter der Mitglieder des Stadtrates.
Die Gesetzesänderung soll auf Beginn der Legislatur 2029–2032 in Kraft treten. Für Amtsperioden, die vor dem Inkrafttreten begonnen haben, gilt weiterhin das bisherige Recht. Bereits erworbene Ansprüche bleiben damit gewahrt.

Argumente des Gemeinderates

Der Gemeinderat erachtet ein Ruhegehalt nicht mehr als zeitgemäss. Mit der Aufhebung werden ausscheidende Mitglieder des Stadtrates nach dem Ausscheiden hinsichtlich der beruflichen Vorsorge nach denselben Grundsätzen behandelt wie die übrigen Versicherten der Pensionskasse Stadt Chur.

2 Im Detail

Bei seinem Entscheid berücksichtigte der Gemeinderat auch den Entscheid auf kantonaler Ebene. Das Bündner Stimmvolk nahm am 30. November 2025 die Volksinitiative zur Abschaffung des Ruhegehalts für Mitglieder der Regierung an. Aus Sicht der Mehrheit soll deshalb auch auf kommunaler Ebene auf ein Ruhegehalt verzichtet werden. Vor diesem Hintergrund kam der Gemeinderat zum Schluss, dass auch auf kommunaler Ebene auf eine Ruhegehaltsregelung für Mitglieder des Stadtrates verzichtet werden soll.

Beschluss des Gemeinderates

Der Gemeinderat hat die Teilrevision des Gesetzes über die Pensionskasse Stadt Chur mit 13 Ja-Stimmen zu 8 Nein-Stimmen beschlossen und dem obligatorischen Referendum unterstellt.

Chur, 21. Mai 2026

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Präsident	Der Stadtschreiber
Hanueli Salis	Marco Michel

Teilrevision Gesetz über die Pensionskasse Stadt Chur (RB 261)

Gesetz vom 12. Dezember 2013

III. Grundsätze und Finanzierung

Versicherter Lohn **Art. 6**

1 Der versicherte Lohn entspricht dem durch die Verwaltungskommission im Reglement zu definierenden Jahreslohn, vermindert um einen Koordinationsabzug. Der versicherte Lohn beträgt mindestens einen Achtel der maximalen AHV-Altersrente.

2 Der Koordinationsabzug beträgt 75 Prozent der maximalen AHV-Altersrente multipliziert mit dem Beschäftigungsgrad.

3 Der höchste versicherbare Lohn entspricht dem nach Personalrecht der Stadt Chur maximal erzielbaren Lohn.

~~4 Bei teilinvaliden Personen wird der Koordinationsabzug mit dem Wert, der den Grad der Rentenberechtigung auf 100 Prozent ergänzt, multipliziert.~~

~~b) Ruhegehalt~~ **Art. 17**

~~1 Scheidet ein amtierendes Mitglied des Stadtrates vor Erreichen des AHV Referenzalters aus einem anderen Grund als Invalidität oder Tod aus dem Stadtrat aus, besteht ein Anspruch auf Ruhegehalt.~~

2 Gesetzestext

2 ~~Ein Anspruch auf Ruhegehalt besteht für die Zeit zwischen Amtsrücktritt und Erreichen des AHV-Referenzalters, längstens aber bis zum Tod des ehemaligen Mitglieds des Stadtrates.~~

3 ~~Die Höhe des Ruhegehalts beträgt für jedes zurückgelegte oder angebrochene Amtsjahr vier Prozent, maximal 48 Prozent des versicherten Lohnes.~~

4 ~~Übersteigt das Ruhegehalt zusammen mit den übrigen Erwerbseinkünften des ausgeschiedenen Mitglieds des Stadtrates 100 Prozent des Jahreseinkommens eines amtierenden Mitglieds des Stadtrates bzw. des Stadtpräsidiums, wird das Ruhegehalt um den übersteigenden Teil gekürzt.~~

5 ~~Leistungen anderer Sozialversicherungen, insbesondere der AHV, von Unfallversicherungen oder der Militärversicherung, werden bei der Festlegung des Ruhegehalts berücksichtigt und das Ruhegehalt gegebenenfalls nach den Bestimmungen der Pensionskasse über die Anrechnung anderer Versicherungsleistungen gekürzt.~~

Art. 18 ~~c) Beiträge / Finanzierung~~

1 ~~Die ordentliche Finanzierung erfolgt durch die jährlichen Beiträge der Stadt und der Mitglieder des Stadtrates.~~

2 ~~Der jährliche Beitrag der Mitglieder des Stadtrates entspricht für die Altersgutschrift sowie die Risiko- und Kostenbeiträge dem Ansatz des Personals mit Alter 55 bis 65. Die Beitragspflicht besteht bis Ende Amtszeit.~~

3 ~~Der jährliche Beitrag der Stadt entspricht für die Altersgutschrift sowie die Risiko- und Kostenbeiträge dem Ansatz des Personals mit Alter 55 bis 65. Die Beitragspflicht besteht bis Ende Amtszeit.~~

4 ~~Das Ruhegehalt wird durch die Stadt im Ausgaben-Umlageverfahren finanziert. Die Pensionskasse verrechnet jährlich der Stadt die nötigen Beiträge für Ruhegehaltsauszahlungen bis zum ordentlichen Rücktrittsalter. Kürzungen des Ruhegehalts werden angerechnet.~~

II. Inkrafttreten

Der Stadtrat bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes nach der Annahme durch den Gemeinderat bzw. durch das Volk.[1]

[1] Vom Stadtrat mit Beschluss vom ... (SRB.Jahr.Nummer) auf den ... in Kraft gesetzt.

3 In Kürze

Abstimmungsfrage

Die Abstimmungsfrage lauten:

Wollen Sie der Erhöhung des jährlichen Betriebsbeitrags an die Stiftung Theater Chur von Fr. 860 000.– um Fr. 300 000.– auf neu Fr. 1 160 000.– (Preisstand März 2026) zustimmen?

Der Gemeinderat unterstützt die Vorlage mit 17 Ja- zu 2 Nein-Stimmen bei 2 Enthaltungen.

3

Bericht des Gemeinderates

Einleitung

Auf Basis der Volksabstimmung vom 17. Mai 2009 übertrug die Stadt Chur den Theaterbetrieb an die Stiftung Theater Chur. Seither stellt sie der Stiftung das Theatergebäude unentgeltlich zur Verfügung und leistet einen jährlichen Betriebsbeitrag von Fr. 860 000.–. Dieser Beitrag wurde seither nicht erhöht.
In den vergangenen Jahren haben sich die finanziellen Rahmenbedingungen des Theaterbetriebs deutlich verändert. Die allgemeine Teuerung seit 2009 beträgt 6,4 %. Gleichzeitig sind die Kosten für Personal, Sicherheit, Technik und künstlerische Produktionen gestiegen. Insbesondere für den technischen Betrieb sind zusätzliche personelle Ressourcen erforderlich, damit die Sicherheitsvorschriften eingehalten werden können. Das sanierungsbedürftige Gebäude verursacht zudem einen erhöhten Betriebsaufwand. Ein Zwischenfall im September 2025, bei dem während einer Probe Teile des Bühnenportals auf die Bühne stürzten, unterstrich den Handlungsbedarf. Die Stadt plant eine Sanierung des Gebäudes; über das konkrete Projekt und den erforderlichen Kredit wird zu einem späteren Zeitpunkt separat entschieden.
Die Theaterleitung und der Stiftungsrat haben die Ausgaben konsequent überprüft, die Vermietungspraxis angepasst und zusätzliche Drittmittel erschlossen. Dennoch reichen die verfügbaren Mittel nicht mehr aus, um den heutigen Betrieb dauerhaft zu finanzieren. Ende 2024

3 Im Detail

musste die Stiftung Fr. 40 000.– aus ihrem Vermögen einsetzen, um laufende Verpflichtungen zu erfüllen.
Um den heutigen Theaterbetrieb langfristig zu sichern, sind höhere öffentliche Beiträge erforderlich. Das Theater Chur hat deshalb 2024 bei der Stadt Chur und beim Kanton Graubünden Gesuche eingereicht. Beantragt wird eine Erhöhung des städtischen Betriebsbeitrags um Fr. 300 000.– auf neu Fr. 1 160 000.– pro Jahr. Beim Kanton Graubünden wurde ebenfalls eine Erhöhung beantragt.

Ausgangslage

Das Theater Chur gehört seit Jahrzehnten zu den wichtigsten Kulturinstitutionen der Stadt Chur und des Kantons Graubünden. Es bietet ein abwechslungsreiches Programm mit Theater-, Tanz- und Musikproduktionen und spricht damit ein breites Publikum an. Neben Gastspielen renommierter Ensembles erhalten auch Bündner Künstlerinnen und Künstler sowie regionale Theatergruppen eine professionelle Plattform. Darüber hinaus finden im Theater zahlreiche Konzerte, Tanzveranstaltungen, Schulvorstellungen sowie kulturelle und gesellschaftliche Anlässe statt. Bis ins Jahr 2010 wurde das Theater als städtischer Betrieb geführt. Mit der Gründung der Stiftung Theater Chur übertrug die Stadt den eigentlichen Theaterbetrieb an eine eigenständige Organisation. Die Stadt blieb Eigentümerin des Gebäudes und stellt dieses der Stiftung weiterhin kostenlos für den Betrieb zur Verfügung. Gleichzeitig schloss sie mit der Stiftung eine Leistungsvereinbarung ab und verpflichtete sich, den Betrieb jährlich mit einem Beitrag von Fr. 860 000.– zu unterstützen. Dieser Beitrag wurde seither nie angepasst.

Dieses Modell hat sich grundsätzlich bewährt. Die Stiftung führt den Theaterbetrieb eigenständig und trägt die Verantwortung für Programmgestaltung, Personal und Finanzen. Die Stadt sorgt mit ihrem Betriebsbeitrag dafür, dass der kulturelle Auftrag langfristig erfüllt werden kann. Ergänzt wird die Finanzierung durch Beiträge des Kantons Graubünden, Einnahmen aus dem Ticketverkauf, Vermietungen sowie Sponsorengelder und Beiträge verschiedener Stiftungen. Mit jährlich rund 100 Veranstaltungen leistet das Theater Chur einen bedeutenden Beitrag zur kulturellen Vielfalt in der Region. Es erfüllt damit nicht nur eine wichtige Aufgabe für die Bevölkerung der Stadt Chur, sondern übernimmt auch eine zentrale Funktion innerhalb der Bündner Kulturlandschaft.

Weshalb ist eine Beitragserhöhung notwendig?

Die finanziellen Rahmenbedingungen des Theaterbetriebs haben sich seit der Gründung der Stiftung im Jahr 2010 wesentlich verändert. Während der städtische Betriebsbeitrag über die gesamte Zeit unverändert geblieben ist, sind die Ausgaben kontinuierlich gestiegen. Dadurch hat sich in den vergangenen Jahren eine strukturelle Finanzierungslücke entwickelt. Ein wesentlicher Grund dafür ist die allgemeine Teuerung (6,4 % seit 2009). Die Preise für Energie, Material, Dienstleistungen und weitere betriebliche Aufwendungen sind seit 2009 deutlich angestiegen. Diese Kostensteigerungen konnten während Jahren nur durch eine sehr zurückhaltende Ausgabenpolitik aufgefangen werden. Gleichzeitig verzichtete das Theater über viele Jahre darauf, den Mitarbeitenden einen Teuerungsausgleich auszurichten.

3 Im Detail

Besonders stark entwickelten sich die Personalkosten, mitunter durch die Einführung eines 13. Monatslohns. Der Theaterbetrieb stellt heute höhere Anforderungen an Sicherheit, Technik und Organisation als noch vor fünfzehn Jahren. Moderne Bühnenproduktionen verlangen qualifiziertes Fachpersonal und gesetzliche Sicherheitsvorschriften müssen jederzeit eingehalten werden. Das Theater Chur bildet zudem als einziger Betrieb im Kanton Graubünden Theatertechnikerinnen und Theatertechniker aus und übernimmt damit auch Verantwortung in der beruflichen Ausbildung.
Die zunehmende Alterung des Theatergebäudes erschwert den Betrieb zusätzlich. Veraltete technische Anlagen verursachen mehr Unterhaltsaufwand und verlangen einen höheren Personaleinsatz. Ein Zwischenfall im September 2025, bei dem sich während einer Probe Teile des Bühnenportals lösten und auf die Bühne stürzten, verdeutlichte den Handlungsbedarf eindrücklich. Glücklicherweise wurde niemand verletzt. Das Ereignis zeigte jedoch, dass die Sicherheit von Mitarbeitenden, Künstlerinnen und Künstlern sowie Publikum höchste Priorität haben muss.
Neben den technischen Anforderungen sind auch die Kosten für künstlerische Produktionen gestiegen. Das Theater Chur arbeitet regelmässig mit freien Theatergruppen und professionellen Ensembles zusammen. Neue Branchenstandards und höhere Richtlöhne führen dazu, dass Koproduktionen heute deutlich teurer sind als noch vor wenigen Jahren. Diese Produktionen sind jedoch ein wichtiger Bestandteil des Programms und leisten einen wesentlichen Beitrag zur Förderung des professionellen Theaterschaffens in Graubünden.

Im Detail 3

Die Kombination aus steigenden Kosten und einem seit fünfzehn Jahren unveränderten Betriebsbeitrag hat dazu geführt, dass das Theater seine finanziellen Reserven beanspruchen musste. Eine dauerhafte Finanzierung aus dem Stiftungsvermögen ist jedoch nicht möglich und würde die langfristige Existenz des Theaterbetriebs gefährden.

Hat das Theater bereits Sparmassnahmen getroffen?

Der Stiftungsrat und die Theaterleitung haben in den vergangenen Jahren zahlreiche Massnahmen ergriffen, um die Einnahmen zu steigern und die Ausgaben möglichst tief zu halten.
Ein wichtiger Bestandteil der Finanzierung sind Beiträge von Sponsoren, Stiftungen und öffentlichen Förderinstitutionen. Zusätzlich erwirtschaftet das Theater Einnahmen aus dem Ticketverkauf, der Vermietung der Räumlichkeiten sowie dem Betrieb der Theaterbar. Diese Eigenleistungen leisten einen wichtigen Beitrag an die Finanzierung des Theaterbetriebs.
Auch die Vermietung der Theaterinfrastruktur wurde überprüft und die Tarifstruktur angepasst. Neu werden insbesondere die technischen Dienstleistungen verursachergerecht verrechnet. Dadurch können die tatsächlichen Kosten bei Vermietungen besser gedeckt werden. Gleichzeitig führt dies jedoch auch zu höheren Kosten für Kulturinstitutionen und Veranstalter, welche das Theater für eigene Produktionen nutzen.
Weiter wurden Möglichkeiten geprüft, die Zusammenarbeit mit anderen Churer Kulturhäusern zu vertiefen. Denkbar wären beispielsweise gemeinsame Lösungen in den Bereichen Kommunikation, Ticketing oder Marketing. Solche

3 Im Detail

Kooperationen können einzelne Abläufe vereinfachen und Synergien schaffen. Sie vermögen jedoch die bestehenden finanziellen Herausforderungen nicht zu lösen, da die personellen Ressourcen in allen Institutionen bereits heute sehr knapp bemessen sind.
Auch eine Reduktion des Theaterangebots wurde geprüft. Dies würde zwar einzelne Kosten senken, gleichzeitig aber auch zu geringeren Einnahmen aus dem Ticketverkauf und zu tieferen Beiträgen von Förderinstitutionen führen. Die finanziellen Einsparungen wären deshalb gering. Demgegenüber würde das kulturelle Angebot für die Bevölkerung deutlich eingeschränkt. Der Stadtrat kommt deshalb zum Schluss, dass die Möglichkeiten zur Verbesserung der Eigenfinanzierung weitgehend ausgeschöpft sind. Soll das heutige Angebot erhalten bleiben, ist eine Anpassung des städtischen Betriebsbeitrags notwendig.

Zusammenhang mit der Sanierung des Theatergebäudes

Das Gebäude des Theaters Chur ist in die Jahre gekommen und weist einen zunehmenden Sanierungsbedarf auf. Verschiedene technische Anlagen haben das Ende ihrer Lebensdauer erreicht, einzelne Gebäudeteile entsprechen den heutigen Anforderungen an Sicherheit und Funktionalität nicht mehr vollständig. In den vergangenen Jahren mussten deshalb immer häufiger Reparaturen vorgenommen werden. Die Stadt Chur plant seit längerer Zeit eine umfassende Sanierung des Theatergebäudes. Im Rahmen der Investitionsplanung sind dafür Fr. 35 Mio. vorgesehen. Über das konkrete Sanierungsprojekt und den entsprechenden Verpflichtungskredit wird jedoch zu einem späteren Zeitpunkt separat entschieden.

Im Detail 3

Die vorliegende Abstimmung betrifft ausschliesslich den laufenden Theaterbetrieb. Auch wenn sich der Zustand des Gebäudes auf den Betriebsalltag auswirkt und teilweise einen höheren personellen Aufwand verursacht, löst eine spätere Sanierung die heutigen finanziellen Herausforderungen nicht. Die wesentlichen Gründe für den zusätzlichen Finanzbedarf liegen bei den gestiegenen Betriebs- und Personalkosten sowie bei den höheren Anforderungen an Sicherheit und Technik. Mit der Erhöhung des Betriebsbeitrags wird deshalb keine Vorentscheidung über die spätere Sanierung getroffen. Vielmehr soll sichergestellt werden, dass das Theater seinen Auftrag bis zur Realisierung der Sanierung und auch darüber hinaus erfüllen kann. Die beantragte Beitragserhöhung ist somit unabhängig vom künftigen Bauprojekt zu beurteilen.

Finanzielle Auswirkungen

Der jährliche Betriebsbeitrag der Stadt Chur an die Stiftung Theater Chur beträgt heute Fr. 860 000.–. Mit der vorliegenden Vorlage soll dieser Beitrag um Fr. 300 000.– auf neu Fr. 1 160 000.– (Preisstand März 2026) erhöht werden. Die Erhöhung des Jahresbeitrags setzt sich zusammenfassend aus den folgenden Positionen zusammen:

Teuerungsausgleich auf den bisherigen Jahresbeitrag	Fr. 55 000.–
Beitrag an gestiegene und zusätzliche Personalaufwände	Fr. 215 000.–
Beitrag Kostensteigerung Koproduktionen	Fr. 30 000.–
TOTAL	**Fr. 300 000.–**

3 Im Detail

Die Erhöhung dient dazu, die seit mehreren Jahren bestehende Finanzierungslücke zu schliessen und den Theaterbetrieb langfristig zu sichern. Sie ermöglicht es dem Theater insbesondere, die gestiegenen Personal- und Betriebskosten zu tragen sowie die gesetzlichen Sicherheitsanforderungen dauerhaft einzuhalten.
Eine automatische Anpassung des Betriebsbeitrags an die Teuerung ist nicht vorgesehen. Sollte künftig aufgrund der Preisstandklausel im Beschluss ein Teuerungsausgleich beantragt werden, kann der Gemeinderat darüber jeweils im Rahmen des ordentlichen Budgetverfahrens entscheiden.
Mit der beantragten Beitragserhöhung erhält das Theater eine verlässliche finanzielle Grundlage, ohne dass dadurch eine automatische Kostenentwicklung ausgelöst wird.
Die Stadt kann weiterhin regelmässig überprüfen, ob der Leistungsauftrag erfüllt wird und ob die eingesetzten Mittel wirtschaftlich verwendet werden.

Was geschieht bei einer Ablehnung?

Wird die Vorlage abgelehnt, kann das Theater den heutigen Betrieb nicht dauerhaft im bisherigen Umfang weiterführen. Es müssten Vorstellungen reduziert, Angebote eingeschränkt und Vermietungspreise erhöht werden. Dadurch würden gleichzeitig auch die Einnahmen sinken. Das kulturelle Angebot in Chur und Graubünden würde spürbar kleiner. Um eine Insolvenz abzuwenden, müsste die Stadt Chur unter Umständen kurzfristig finanzielle Überbrückungsmassnahmen prüfen.

Mit der Beitragserhöhung kann das Theater Chur seinen öffentlichen Kulturauftrag weiterhin erfüllen und auch künftig ein vielfältiges kulturelles Angebot für die Bevölkerung der Stadt und des Kantons sicherstellen.

Chur, 25. Juni 2026

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Präsident	Der Stadtschreiber
Hanueli Salis	Marco Michel

4 In Kürze

Abstimmungsfrage

Die Abstimmungsfrage lautet:

Wollen Sie der Umwandlung der Gemeindekorporation Kraftwerk Chur-Sand (GKC) in eine selbständige öffentlich-rechtliche Anstalt ENERGIE SAND zustimmen?

Der Gemeinderat unterstützt die Vorlage mit 18 Ja- zu 0 Nein-Stimmen bei 3 Enthaltungen.

4

Bericht des Gemeinderates

Zusammenfassung

Das Kraftwerk Chur-Sand stützt sich auf Konzessionen aus den frühen 1980er-Jahren und wird heute von der Gemeindekorporation GKC getragen, die ursprünglich aus acht Gemeinden bestand. Durch verschiedene Gemeindefusionen hat sich dieser Kreis im Laufe der Zeit auf drei Gemeinden reduziert. Die bestehenden Strukturen der GKC entsprechen jedoch weder der heutigen Gemeindelandschaft noch den stark gewachsenen Anforderungen im Elektrizitätsbereich. Neue gesetzliche Vorgaben, zunehmende Komplexität und der Bedarf an raschen, fachlich fundierten Entscheidungen verlangen nach professionelleren und flexibleren Organisationsformen. Im Rahmen der Überprüfung der Statuten zeigte sich, dass eine einfache Revision nicht ausreicht. Stattdessen soll die GKC in eine selbständige öffentlich-rechtliche Anstalt überführt werden, die ENERGIE SAND. Diese neue Organisation gewährleistet weiterhin das Eigentum und die Oberaufsicht der Gemeinden, schafft aber gleichzeitig moderne Corporate-Governance-Strukturen und eine höhere unternehmerische Handlungsfähigkeit. Die ENERGIE SAND wird durch ein gemeinsames Gesetz der Partnergemeinden geschaffen und erhält eine Organisationsstruktur, die jener einer Aktiengesellschaft ähnelt, bestehend aus Eignerversammlung, Verwaltungsrat, Geschäftsleitung und Revisionsstelle. Damit entsteht eine zeitgemässe, effiziente und zukunftsfähige Trägerschaft für den Betrieb des Kraftwerks Chur-Sand.

4 Im Detail

Für diese Vorlage wird auf die nachfolgenden gemeinsamen Erläuterungen der Eignergemeinden zur Umwandlung der Gemeindekorporation Kraftwerk Chur-Sand in die selbständige öffentlich-rechtliche Anstalt ENERGIE SAND (Anhang 1) sowie das Gesetz über die öffentlich-rechtliche Anstalt ENERGIE SAND (Anhang 2) verwiesen.

Chur, 25. Juni 2026

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Präsident	Der Stadtschreiber
Hanueli Salis	Marco Michel



Gemeinde Arosa



Gemeinde Churwalden



Stadt Chur

E R L Ä U T E R U N G E N

zur

Umwandlung der

Gemeindekorporation Kraftwerk Chur-Sand

in die

selbständige öffentlich-rechtliche Anstalt ENERGIE SAND

INHALTSVERZEICHNIS

I. AUSGANGSLAGE 2
1. Gemeindekorporation Kraftwerk Chur Sand 2
2. Das Kraftwerk Chur-Sand 2

II. VERÄNDERTE VERHÄLTNISSE BEDINGEN ZEITGEMÄSSE STRUKTUREN 2
1. Gemeindefusionen 2
2. Umwälzungen im Elektrizitätsbereich 2
3. Zeitgemässe Strukturen erforderlich 3
4. Warum eine selbständige öffentlich-rechtliche Anstalt? 3

III. WIE WIRD DIE SÖRA „ENERGIE SAND“ UMGESETZT? 4
1. Die Umsetzung 4
1.1 Das Gesetz über die ENERGIE SAND 4
1.2 Die Organe der ENERGIE SAND 4
2. Grafische Übersicht 5
3. Vernehmlassung 6
4. Erläuterung zu den wichtigsten Bestimmungen 7

ANHANG 10

I. AUSGANGSLAGE

1. Gemeindekorporation Kraftwerk Chur Sand

1 Das Kraftwerk Chur-Sand wird gestützt auf Wassernutzungskonzessionen aus den Jahren 1981 und 1984 der damaligen acht Gemeinden Lüen, Castiel, Calfreisen, Maladers, Tschiertschen, Praden, Churwalden und Chur betrieben. Diese Gemeinden haben sich 1981 zur **Gemeindekorporation Kraftwerk Chur-Sand (GKC)** zusammengeschlossen. Diese hat die IBC Energie Wasser Chur (IBC) mit der Geschäfts- und Betriebsführung beauftragt.

2. Das Kraftwerk Chur-Sand

2 An der Sandstrasse in Chur steht eine Kraftwerkzentrale, in der die Wasserkraft der Plessur und der Rabiusa genutzt werden, um sauberen, erneuerbaren Strom zu erzeugen. Die Wurzeln dieses Wasserkraftwerkes reichen bis ins Jahr 1861 zurück. Damals wurde im Meiersboden eine Baumwollspinnerei errichtet, die ihr Wasserrad von der Kraft der Rabiusa antreiben liess. Nach einem Brand der Spinnerei übernahm die Stadt Chur das Areal und errichtete 1892 eine der damals grössten Wechselstromanlagen der Schweiz. 1901 wurde dann die heutige Kraftwerkzentrale an der Sandstrasse gebaut, die das Wasser der Rabiusa nutzte. In den folgenden Jahrzehnten wurde die Anlage schrittweise ausgebaut, um dem stetig steigenden Energiebedarf gerecht zu werden. Der letzte Umbau aller drei Maschinengruppen inklusive der Hilfsbetriebe erfolgte zwischen 2009 und 2012. Seither beträgt die Jahresproduktion rund 53 GWh, was rund einem Viertel des Strombedarfs der Stadt Chur entspricht.

II. VERÄNDERTE VERHÄLTNISSE BEDINGEN ZEITGEMÄSSE STRUKTUREN

1. Gemeindefusionen

3 Anstelle der ursprünglich acht Konzessionsgemeinden bestehen aufgrund stattgefundener Gemeindefusionen heute nur noch die drei Konzessionsgemeinden Arosa, Churwalden und Chur. Wegen der stark reduzierten Anzahl an Konzessionsgemeinden (von acht auf heute drei) wären die Statuten der Gemeindekorporation Kraftwerk Chur-Sand ohnehin anzupassen und in den drei Konzessionsgemeinden der Stimmbevölkerung zur Abstimmung vorzulegen.

2. Umwälzungen im Elektrizitätsbereich

4 Die Konzessionsgemeinden haben sich intensiv mit elektrizitätspolitischen und fachtechnischen Fragen im Bereich der Stromversorgung auseinanderzusetzen. Die starken Umwälzungen im Elektrizitätsbereich bewirken nämlich laufend neue gesetzliche Vorgaben. Diese Regularien werden umfassender und komplexer. Die Anzahl und Komplexität der Aufgaben, das zwingend erforderliche Fachwissen sowie der deutlich gestiegene Zeitbedarf für die Aufgabenerledigung erfordert heute eine hohe Professionalität. Und dies nicht nur auf der operativen Ebene. Auch die strategische Ebene muss sich fortlaufend mit den elektrizitätspolitischen Entwicklungen auseinandersetzen, was wegen der erwähnten Komplexität zeitintensiv ist und wegen der Volatilität mitunter rasche Entscheidungen erfordert.

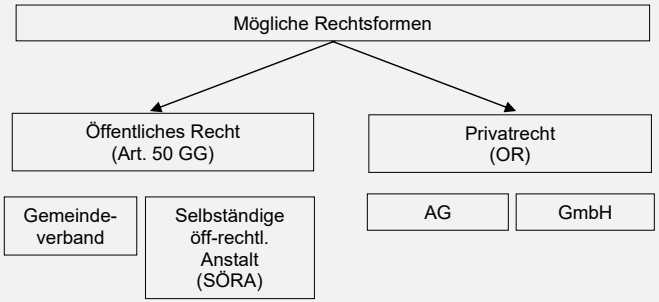
3. Zeitgemässe Strukturen erforderlich

5 Um im vorerwähnten volatilen Umfeld bestehen zu können, ist unternehmerische Flexibilität erforderlich. Dies bedingt unternehmerische Strukturen, die zeitgerechte Entscheidungen ermöglichen. Die Struktur mit der gegenwärtigen Gemeindekorporation (Gemeindeverband) erweisen sich diesbezüglich als schwerfällig. Weil wegen erforderlicher Anpassungen am GKC-Statut in den Konzessionsgemeinden ohnehin Abstimmungen durchzuführen sind (oben II./1.) ist es angezeigt, zeitgemässe Strukturen zu schaffen. Dabei sollten insbesondere nachfolgende Kriterien so gut als möglich erfüllt werden können:

- Professionelle und zweckmässige Strukturen (gemäss „Corporate Governance-Prinzipien“);
- Das Eigentum der Gemeinden und die Aufsicht durch die Gemeinden muss gewährleistet bleiben;
- Die neue „Organisation“ muss eigenständig Trägerin von Rechten und Pflichten sein (eigene Rechtspersönlichkeit).
- Die unternehmerische Handlungsfähigkeit muss gewährleistet sein.

4. Warum eine selbständige öffentlich-rechtliche Anstalt?

6 Für eine gemeinsame Aufgabenerledigung im Sinne der vorstehenden Kriterien stehen den Gemeinden grundsätzlich folgende Varianten zur Verfügung:



7 Die vorgenannten Kriterien für zeitgemässe Strukturen im elektrizitätswirtschaftlichen Umfeld vermögen die Selbständige öffentlich-rechtliche Anstalt (**SÖRA**) und die Aktiengesellschaft am besten zu erfüllen. Deshalb sind diverse Gemeinden dazu übergegangen, die Nutzung der Wasserrechte an SÖRA's zu übertragen (Industrielle Betriebe Chur, arosa energie, Rabiusa energie, EE-Energia Engiadina). Andere haben Aktiengesellschaften gegründet (EWD Elektrizitätswerk Davos AG, Flims Electric AG). Die Aktiengesellschaft hat jedoch den Nachteil, dass sie steuerpflichtig ist, was bei der SÖRA nicht der Fall ist. Bei Aktiengesellschaften, denen sogenanntes «Volksvermögen» übertragen wurde, mussten Verkaufsverbote verankert werden, um in den Volksabstimmungen bestehen zu können. Die SÖRA verfügt über keine Aktien, die verkäuflich sind, weshalb eine Beteiligung von Dritten an der SÖRA nicht möglich ist. Demgegenüber kann sich eine SÖRA aber an Dritten beteiligen und/oder intensiv mit solchen zusammenarbeiten. Die Konzessionsgemeinden sind deshalb überzeugt, dass für die vorliegende kommunale Zusammenarbeit die SÖRA die geeignetste gemeinsame Rechtsform darstellt.

Exkurs

Was ist eine selbständige öffentlich-rechtliche Anstalt (SÖRA)?

Bei der SÖRA handelt es sich um eine Organisationsform, mit der eine Verwaltungsaufgabe von der sonstigen Gemeindeverwaltung ausgegliedert wird. Die Aufsicht wird aber weiterhin durch die Gemeinde wahrgenommen. Das Gemeindegesetz sieht die Möglichkeit, dass mehrere Gemeinden eine gemeinsame SörA gründen ausdrücklich vor (Art. 50 Abs. 1 lit. d GG). Die SÖRA wird durch entsprechende Gesetze in den beteiligten Gemeinden und durch ein Statut errichtet. Darin wird der Rahmen der Autonomie der Anstalt definiert. In der SÖRA wird in der Regel eine Gesamtheit von Personen und Sachen zu einer betrieblichen Einheit zusammengeführt. Der Zweck der Gründung einer SÖRA besteht darin, die entsprechende Verwaltungsaufgabe mit möglichst grossem unternehmerischem Handlungsspielraum zum Wohle der Gemeinde wahrnehmen zu können. Im entsprechenden Gesetz sind die Rechte und Pflichten der Anstalt detailliert zu regeln. Insbesondere sind auch klare Strukturen im Sinne einer möglichst strikten Trennung von Aufsicht und operativer Führung vorzunehmen („Corporate Governance"). Eine Beteiligung privater Dritte ist nicht möglich.

Beispiele von SÖRA's:

Graubündner Kantonalbank; Psychiatrische Dienste Graubünden; Gebäudeversicherung Graubünden; Gemeindeverband Abfallentsorgung (GEVAG); Fachhochschule Graubünden (FH) usw.

III. WIE WIRD DIE SÖRA „ENERGIE SAND" UMGESETZT?

1. Die Umsetzung

1.1 Das Gesetz über die ENERGIE SAND

8 Die ENERGIE SAND wird durch ein entsprechendes Gesetz errichtet, dem alle Partnergemeinden zustimmen müssen. Das Gesetz definiert den Zweck der ENERGIE SAND und deren Aufgaben. Geregelt werden auch die Aufsicht, die Organisation und Führung, die Organe, die Finanzierung, die Rechtsetzungsbefugnisse, die Rechtsbeziehungen und die Haftung.

9 Keine Änderungen für die Gemeinden erfahren folgende Aspekte:

- Folgende Beteiligungsquoten der Gemeinden:

Arosa	10.21 %
Churwalden	8.46 %
Chur	81.33 %
Total	100.00 %

- Die Ansprüche der Gemeinden auf Gratis-, Beteiligungs- und Zusatzenergie;
- Die Vorteile und Risiken aus der Nutzung der Gratis- und Beteiligungsenergie verbleiben wie bisher bei den Gemeinden.

10 Weil die ENERGIE SAND ein verselbständigtes Verwaltungsorgan der Gemeinden ist, verbleibt die Oberaufsicht bei den Vorständen der beteiligten Gemeinden. Es wäre indessen ineffizient und schwerfällig, die Aufsicht vollumfänglich bei allen Gemeindevorständen zu belassen. Deshalb ist vorgesehen, die Aufsicht aufzuteilen. Die zentralsten Aufsichtsaufgaben verbleiben bei den Gemeindevorständen, währenddessen alle anderen Aufsichtsfunktionen der Eignerversammlung übertragen werden.

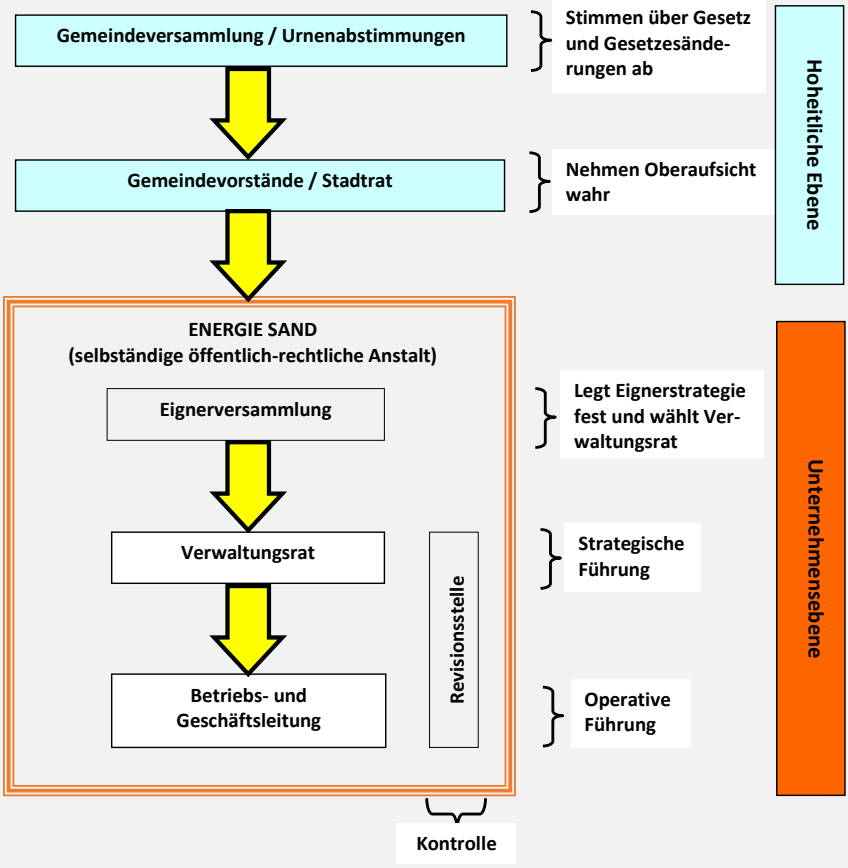
1.2 Die Organe der ENERGIE SAND

11 Die Organe der ENERGIE SAND entsprechen denjenigen einer Aktiengesellschaft (mit Ausnahme der Generalversammlung) und sie bestehen aus der Eignerversammlung, dem Verwaltungsrat, der Betriebs- und Geschäftsleitung sowie der Revisionsstelle. Die Gesellschaft ist nach ökonomischen und ökologischen Grundsätzen zu führen und in ihrer Organisation und

Betriebsführung selbständig. Diese müssen aber den anerkannten Grundsätzen der guten Unternehmensführung („Corporate Governance“) genügen.

2. Grafische Übersicht

12 Nachstehende Grafik auf der Folgeseite vermittelt eine Übersicht über die Grundlagen der ENERGIE SAND sowie die Unterteilung zwischen hoheitlicher Ebene (Aufsicht) und unternehmerischer Ebene:



3. Vernehmlassung

13 Das Projekt zur Umwandlung der GKC in eine SÖRA ENERGIE SAND wurde gemeinsam mit dem Entwurf für ein Mustergesetz vom 4. Dezember 2025 bis zum 16. Januar 2026 bei den drei Partnergemeinden in Vernehmlassung gegeben.

14 Alle drei Gemeinden unterstützen im Grundsatz die Umwandlung. Der Gemeindevorstand Churwalden unterbreitete keine Änderungsanträge, währenddessen der Gemeindevorstand Arosa und der Stadtrat Chur Anpassungsanträge stellten, die gemäss nachstehender Zusammenstellung teilweise berücksichtigt worden sind:

Wer?	Was?	Bewertung / Begründung
Chur	Art. 9 Zusatzenergie Die verbleibenden drei Partnergemeinden verfügen über eine Grösse, die es ihnen ermöglicht, ihre Beschaffung eigenständig über die IBC abzuwickeln. Dies zeigt sich auch daran, dass in den vergangenen Jahren kein Energieliefervertrag für Zusatzenergie mehr abgeschlossen wurde. Daher soll dieser Absatz ersatzlos gestrichen werden.	Ablehnung. Auch wenn Arosa und Churwalden in den vergangenen Jahren keinen Gebrauch von dieser Möglichkeit gemacht haben, soll sie beibehalten werden, um allfälligen künftigen Veränderungen und Bedürfnissen Rechnung tragen zu können.
Chur	Art. 15 Abs. 2 Unternehmerische Freiheit Die unter den Buchstaben a) und b) aufgeführten Freiheiten sollen ebenfalls unter c) aufgenommen werden und ausschliesslich durch einen Mehrheitsentscheid der Eignerversammlung ermöglicht werden.	Berücksichtigung, jedoch auf angepasster Weise. Dieser Änderungsantrag ist mit jenem des Gemeindevorstandes Arosa zu Art. 17 Abs. 11 zu betrachten (siehe direkt nachstehend). Art. 15 Abs. 2 wird vollumfänglich gestrichen, denn Art. 15 Abs. 1 sagt nämlich alles aus: Die unternehmerische Freiheit wird durch das Gesetz und die Eignerstrategie definiert.
Arosa	Art. 17 Abs. 11 Sämtliche Literas a —j sollen dem qualifizierten Mehr unterstellt werden. Lit. f soll zudem dahingehend ergänzt werden, dass das Investitionsbudget durch die Eignerversammlung zu genehmigen ist.	Berücksichtigung. Der Antrag zielt auf einen umfassenden «Minderheitenschutz». Diese Anpassungen bedingen gleichzeitig eine Anpassung des Wortlautes von Art. 17 Abs. 10 sowie eine Abgleichung mit den Aufgaben des Verwaltungsrates in Art. 19. Schliesslich sei darauf hingewiesen, dass die die Genehmigung der Zusammenarbeit mit anderen Unternehmungen (notabene: nicht der Beteiligung an anderen Unternehmungen) aus Art. 17 Abs. 11 Bst. j gestrichen wird. Es wäre für die Geschäfts- und Betriebsführung nämlich unverhältnismässig, wenn jede Zusammenarbeit mit Dritten zuerst durch die Eignerversammlung genehmigt werden müsste. Dies liefe der mit der SÖRA beabsichtigten Flexibilität nämlich diametral entgegen.

Arosa	Art. 19 Der Begriff "Budget" unter lit. j soll durch den Begriff " Betriebsbudget" ersetzt werden. Es soll eine lit. m "Verabschiedung des Investitionsbudgets zuhanden der Eignerversammlung" aufgenommen werden.	Berücksichtigung. Der Verwaltungsrat soll das Budget inkl. Betriebs- und Investitionsbudget zuhanden der Eignerversammlung verabschieden und die Eignerversammlung hat diese zu genehmigen (siehe hierzug die gesamten Anpassungen in Art. 17 Abs. 10 und 11 sowie Art. 19).
Arosa	Art. 20 Abs. 1 Die Passage *"wird von der Stadt Chur bzw. von der IBC Energie Wasser Chur besorgt"* soll gestrichen werden.	Ablehnung / Anpassung. Dieser Auftrag an die IBC Energie Wasser Chur war bereits in den alten Statuten so verankert. Deshalb wird im Grundsatz daran festgehalten. Hingegen wird im Gesetz nicht die IBC Energie Wasser Chur erwähnt, sondern folgende Umschreibung verwendet: «Energieversorgungsunternehmung der Stadt Chur». Dies, damit bei einer allfälligen künftigen Namensänderung bei der IBC das Gesetz nicht angepasst werden muss.
Arosa	Art. 23 Abs. 1 Die Passage "mit variablem Zins gemäss Absatz 3" soll entsprechend Art. 8 alte Statuten GKC auf "zu den eigenen Kapitalkosten geändert werden.	Berücksichtigung. Es wird an der Formulierung gemäss alten Statuten festgehalten.
Chur	Art. 23 Abs. 2 Kostentragung für Erneuerung und Erweiterung der Anlagen Auch dieser Absatz ist angesichts der stark reduzierten Zahl an Konzessionsgemeinden nicht mehr zeitgemäss, zumal sich die Energie Sand problemlos am Kapitalmarkt finanzieren kann. Daher soll dieser Absatz ersatzlos gestrichen werden.	Berücksichtigung.

4. Erläuterung zu den wichtigsten Bestimmungen

4.1 Einleitung

16 Das Gesetz über die öffentlich-rechtliche Anstalt ENERGIE SAND ersetzt das bisherige Statut der GKC. Bewährte Bestimmungen des Statuts sind übernommen und wo nötig angepasst worden. Die Anpassungen erfolgen, weil sich Bestimmungen in der Zwischenzeit überholt haben, weil die veränderten elektrizitätsrechtlichen Bestimmungen und elektrizitätswirtschaftlichen Verhältnisse dies erfordern sowie aufgrund der seit vielen Jahren gelebten Praxis zwischen den Partnergemeinden und deren Energieversorgungsunternehmen (IBC, arosa energie, Rabiusa energie).

4.2 Erläuterungen

Art. 1: Gestützt auf das Gemeindegesetz des Kantons Graubünden gründen die drei Partnergemeinden die selbständige öffentlich-rechtliche Anstalt ENERGIE SAND, welche die heutige GKC bilden. Das Wesen der selbständigen öffentlich-rechtlichen Anstalt (SÖRA) ist vorstehend im Kasten «Exkurs» beschrieben.

Art. 2: Die ENERGIE SAND bezweckt auf Grundlage der von den Partnergemeinden erteilten Wasserrechtskonzessionen die möglichst rationelle Nutzung der Wasserkräfte der Plessur, dem Calfreiserbach, dem Castielerbach sowie der Rabiusa im Kraftwerk Chur-Sand zum Zwecke der Produktion elektrischer Energie sowie die Verwertung dieser Energie. Damit entspricht die ENERGIE SAND einem sogenannten Partnerwerk. Dieses kennzeichnet sich dadurch, dass sich die an der Gesellschaft beteiligten Partner verpflichten, die Betriebskosten anteilig zu tragen und im Gegenzug den entsprechenden Anteil an Strom zu Gestehungskosten erhalten.

Art. 3: Es handelt sich um die klassischen Aufgaben eines Partnerwerkes, wobei dieses bei Bedarf einer oder mehrerer Partnergemeinden weitere Aufgaben im Bereich der Wasserkraftnutzung übernehmen kann.

Art. 4 und 5: Die bestehenden Konzessionen aus den Jahren 1981 und 1983/84 bilden die Rechtsgrundlage für die Wasserkraftnutzung durch die ENERGIE SAND und sind von der GKC auf die neue SÖRA zu übertragen. Die Übertragung erfolgt mittels einer *umfassenden Vermögensübertragung* zu Buchwerten und entschädigungslos, weil die Trägerschaften der GKC und der ENERGIE SAND identisch sind. Sie umfasst auch die seit den Konzessionserteilungen von der Regierung gestützt auf übergeordnetes Recht hoheitlich verfügten Nutzungsanpassungen (z.B. Restwassersanierung gemäss Art. 80 ff. des Gewässerschutzgesetzes), wie auch sonstige Rechte und Pflichten im Bereich des Anstaltszwecks.
Die Genehmigung der Regierung des Kantons Graubünden zu dieser Konzessionsübertragung bleibt vorbehalten Eine Vorprüfung beim Departement für Infrastruktur, Energie und Mobilität des Kantons Graubünden hat jedoch ergeben, dass die Konzessionsübertragung grundsätzlich als genehmigungsfähig zu erachten ist.

Art. 6: Die Beteiligungsquoten haben sich aufgrund der verschiedenen Gemeindefusionen so ergeben. Sie sind für die Stimmkraft der Partnergemeinen innerhalb der ENERGIE SAND, für den Gewinnanteil und für die Haftung massgebend. Zum Schutz der beiden kleinen Partner (Arosa und Churwalden) sind wesentliche Beschlüsse aber mit der Mehrheit der Stimmkraft sowie der Mehrheit der Partnergemeinden zu fällen (siehe hierzu Art. 17).

Art. 7 – 10: Diese Bestimmungen bilden die heutigen Ansprüche der Partnergemeinden auf den Bezug von Gratis-, Beteiligungs- und Zusatzenergie ab. Die detaillierte Festlegung der Jahreskosten, zu denen die Beteiligungsenergie abzunehmen ist, legt jährlich der Verwaltungsrat fest.

Art. **11 und 12**: Weil die ENERGIE SAND ein verselbständigtes Verwaltungsorgan der Gemeinden ist, verbleibt die Oberaufsicht bei den Vorständen der beteiligten Gemeinden. Es wäre indessen ineffizient und schwerfällig, die Aufsicht vollumfänglich bei den Gemeindevorständen und dem Stadtrat zu belassen. Deshalb ist vorgesehen, die Aufsicht aufzuteilen. Die politische Oberaufsicht verbleibt bei den Gemeindevorständen und dem Stadtrat, währenddessen alle anderen Aufsichtsfunktionen der Eignerversammlung übertragen werden. Ein sehr wichtiges

Steuerungsinstrument ist die von der Eignerversammlung jeweils zu beschliessende Eignerstrategie (siehe Art. 17).

Art. **13 – 15**: Die Grundsätze der Aufgabenerfüllung entsprechen denjenigen einer Aktiengesellschaft. Die ENERGIE SAND soll im Rahmen des Gesetzes und der Eignerstrategie in ihrer unternehmerischen Tätigkeit frei sein.

Art. **16**: Die Organe der ENERGIE SAND sind die Eignerversammlung, der Verwaltungsrat, die Betriebs- und Geschäftsführung sowie die Revisionsstelle. Deren Aufgaben sind in den Artikeln 17 – 21 im Detail aufgeführt.

Art. 17: Die Eignerversammlung ist das Pendant zur Delegiertenversammlung bei der heutigen Gemeindekorporation. Sie besteht aus je einem Mitglied sowie einem Stellvertreter bzw. einer Stellvertreterin, die von den Partnergemeinden gestützt auf das kommunale Recht delegiert werden. Indem jede Partnergemeinde auch Stellvertretungen wählt, wird die Beschlussfähigkeit der Eignerversammlung gewährleistet falls ein ordentliches Mitglied für längere Zeit ausfallen sollte (Krankheit, Unfall usw.). Jede Partnergemeinde hat eine Stimme, wobei die Stimmkraft den Beteiligungsquoten entspricht. Beschlüsse und Wahlen erfolgen grundsätzlich auf Grundlage der Stimmkraft mittels einfachem Mehr der anwesenden bzw. teilnehmenden Mitglieder. Vorbehalten bleiben aber Beschlüsse gemäss Absatz 11. Diese wesentlichen Beschlüsse bedürfen sowohl einer Zustimmung der Mehrheit gemäss Stimmkraft als auch der Mehrheit der Partnergemeinden (Minderheitenschutz).

Art. 18 - 20: Der Verwaltungsrat ist für die strategische Führung der SÖRA, währenddessen die Betriebs- und Geschäftsführung die operative Führung verantwortet. Sie nimmt alle Aufgaben wahr, die nicht einem anderen Organ übertragen sind. Die Betriebs- und Geschäftsführung wird wie bisher von der Stadt Chur bzw. durch das Energieversorgungsunternehmen der Stadt Chur wahrgenommen (derzeit IBC Energie Wasser Chur). Dies erfolgt auf Grundlage einer Geschäfts- und Zuständigkeitsordnung (GZO) und eines separaten Vertrages. Die GZO ist von der Eignerversammlung zu genehmigen, der Betriebs- und Geschäftsführungsvertrag hingegen vom Verwaltungsrat (bisher GKC-Vorstand). Die Aufgaben der Revisionsstelle richten sich nach den Bestimmungen des Obligationenrechts.

Art. 22 und 23: Die Finanzierung erfolgt im Wesentlichen durch Fremdkapital und durch Beiträge der Partnergemeinden im Rahmen ihrer Beteiligungsquoten. Die Einlagen werden zum sogenannten WACC (Kalkulatorischer Zinssatz) verzinst.

Art. 24 - 30: Die Bestimmungen über die Rechtsbeziehungen und Haftung sowie die Schlussbestimmungen sind selbsterklärend. Es soll lediglich darauf hingewiesen werden, dass Gesetzesänderungen erneut der Zustimmung aller Gemeinden bedarf (Art. 28) und dass die Auflösung der SÖRA der Zustimmung von zwei der drei Partnergemeinden bedarf (Art. 27). Auch diese Bestimmungen enthalten einen Minderheitsschutz. Zur Inkraftsetzung ist was folgt auszuführen: Aufgrund der erforderlichen Vorberatung des Gesetzes in den Exekutiven und in den Legislativen (Chur und Arosa) bedarf es eines Vorlaufes von einem Jahr bis die Volksabstimmungen in den Gemeinden erfolgen können. Diese sollen Ende November 2026 stattfinden. Die Inkraftsetzung ist aus heutiger Sicht (eventuell rückwirkend) auf den 1. Januar 2027 geplant.

ANHANG

- Das Gesetz über die ENERGIE SAND



Gemeinde
Arosa



Gemeinde
Churwalden



Stadt
Chur

Gesetz über die

öffentlich-rechtliche Anstalt

ENERGIE SAND

Inhaltsverzeichnis

I. Allgemeine Bestimmungen ... 3
Art. 1 Rechtsform, Name, Sitz ... 3
Art. 2 Zweck ... 3
Art. 3 Aufgaben ... 3

II. Eigentums- und Rechtsübertragungen ... 4
Art. 4 Konzessionsübertragung ... 4
Art. 5 Umfassende Vermögensübertragung / Datenaustausch ... 4

III. Beteiligungsverhältnisse ... 4
Art. 6 Partnergemeinden / Beteiligungsquoten ... 4

IV. Ansprüche der Partnergemeinden auf Energie / Lieferbedingungen ... 5
Art. 7 Gratisenergie ... 5
Art. 8 Beteiligungsenergie ... 5
Art. 9 Zusatzenergie ... 5
Art. 10 Jahreskosten ... 5

V. Aufsicht ... 5
Art. 11 Oberaufsicht ... 5
Art. 12 Eignerstrategie ... 5

VI. Grundsätze der Aufgabenerfüllung ... 6
Art. 13 Organisation und Führung ... 6
Art. 14 Rechnungsführung ... 6
Art. 15 Unternehmerische Freiheit ... 6

VII. Organe ... 6
Art. 16 Organe ... 6
Art. 17 Eignerversammlung ... 6
Art. 18 Verwaltungsrat ... 7
Art. 19 Aufgaben ... 8
Art. 20 Betriebs- und Geschäftsführung ... 8
Art. 21 Revisionsstelle ... 8

VIII. Finanzierung ... 9
Art. 22 Übersicht ... 9
Art. 23 Kostentragung für Erneuerung und Erweiterung der Anlagen ... 9

IX. Rechtsbeziehungen und Haftung ... 9
Art. 24 Rechtsbeziehungen ... 9
Art. 25 Haftung ... 9

X. Schlussbestimmungen ... 9
Art. 26 Rechtspflege ... 9
Art. 27 Auflösung ... 10
Art. 28 Gesetzesänderungen ... 10
Art. 29 Aufhebung bisherigen Rechts ... 10
Art. 30 Inkrafttreten ... 10

Gesetz über die öffentlich-rechtliche Anstalt ENERGIE SAND

Die [Gemeindeversammlung] / [Urnenabstimmung] von [Arosa] / [Churwalden] / [Chur]

gestützt auf Art. XX der Gemeindeverfassung [Arosa] / [Churwalden] / Verfassung der Stadt Chur

beschliesst:

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Rechtsform, Name, Sitz

[1] Unter dem Namen ENERGIE SAND besteht eine gemeinsame selbständige öffentlich-rechtliche Anstalt (Art. 50 ff Gemeindegesetz des Kantons Graubünden) der Gemeinden Arosa und Churwalden sowie der Stadt Chur (Partnergemeinden) mit Sitz in Chur.

[2] Die ENERGIE SAND verfügt über eigene juristische Rechtspersönlichkeit, wird auf unbestimmte Dauer gegründet und ist im Handelsregister eingetragen.

Art. 2 Zweck

[1] Die ENERGIE SAND bezweckt auf Grundlage der von den Partnergemeinden erteilten Wasserrechtskonzessionen die möglichst rationelle Nutzung der Wasserkräfte der Plessur, dem Calfreiserbach, dem Castielerbach sowie der Rabiusa im Kraftwerk Chur-Sand zum Zwecke der Produktion elektrischer Energie sowie die Verwertung dieser Energie. Sie sorgt für den Bau und Unterhalt der dazu notwendigen Anlagen.

[2] Sie kann mit anderen Unternehmungen des öffentlichen und privaten Rechts zusammenarbeiten und sich mit Zustimmung der Mehrheit der Eignerversammlung an solchen Unternehmungen beteiligen oder diesen Aufgaben übertragen. Sie kann weitere Aufgaben übernehmen, die den Zweck der Gesellschaft fördern oder die direkt oder indirekt damit im Zusammenhang stehen.

Art. 3 Aufgaben

Die ENERGIE SAND erfüllt insbesondere folgende Aufgaben:

a) die möglichst rationelle Nutzung der Wasserkräfte der Plessur, dem Calfreiserbach, dem Castielerbach sowie der Rabiusa im Kraftwerk Chur-Sand zum Zwecke der Produktion elektrischer Energie;
b) den Bau und Unterhalt der Kraftwerksanlagen, der elektrischen Anlagen sowie der Netzinfrastruktur nach den gesetzlichen Vorgaben und dem Stand der Technik;
c) sofern künftig angezeigt die möglichst gewinnbringende Verwertung der produzierten elektrischen Energie und der verfügbaren Leistung des Kraftwerkes;
d) die Erfüllung der ihr von den Partnergemeinden gemeinsam und je nach Bedarf auch einzeln übertragenen Aufgaben im Bereich der Wasserkraftnutzung.
e) die Information der Partnergemeinden;
f) die Zusammenarbeit mit den Partnergemeinden sowie allfälligen weiteren Dritten.

II. Eigentums- und Rechtsübertragungen

Art. 4 Konzessionsübertragung

[1] Folgende Wasserrechtskonzessionen werden mit Inkrafttreten vorliegenden Gesetzes (Artikel 34) von der Gemeindekorporation Kraftwerk Chur-Sand, in der die Gemeinden Arosa und Churwalden sowie der Stadt Chur zusammengeschlossen sind, auf die ENERGIE SAND übertragen:

a) Wasserrechtsverleihung vom 27. September 1981 / 11. November 1981 der Gemeinden Lüen, Castiel, Calfreisen, Maladers, Tschiertschen, Praden, Churwalden und Chur für das Plessurwerk Lüen/Chur-Sand und das Rabiusawerk (von der Regierung des Kantons Graubünden genehmigt am 26. September 1983, Prot. Nr. 2571);

b) Wasserrechtsverleihung vom 26. September 1983 / 5. März 1984 der Gemeinde Tschiertschen für die Nutzung der Plessur im Kraftwerk Lüen-Sand (Zwangsverleihung durch die Regierung des Kantons Graubünden mit Regierungsbeschlüssen vom 26. September 1983, Prot. Nr. 2571, sowie vom 5. März 1984, RB Nr. 562).

[2] Die Genehmigung der Regierung des Kantons Graubünden zu dieser Konzessionsübertragung bleibt vorbehalten (Artikel 34).[1]

Art. 5 Umfassende Vermögensübertragung / Datenaustausch

[1] Die Gemeindekorporation Kraftwerk Chur-Sand, in der die Partnergemeinden zusammengeschlossen sind, übertragen der ENERGIE SAND mit Inkrafttreten dieses Gesetzes zu Eigentum sämtliche betriebsnotwendigen Grundstücke, Bauten und Anlagen, sowie sämtliche Elektrizitätsleitungen sowie Steuer- und Anschlussleitungen inklusive alle damit zusammenhängenden Dienstbarkeiten. Ebenso gehen sämtliche Unterlagen, Informationen, Datensätze usw. der Gemeindekorporation Kraftwerk Chur-Sand im Bereich des Anstaltszwecks mit Inkrafttreten dieses Gesetzes auf die ENERGIE SAND über (umfassende Vermögensübertragung). Diese Übertragung erfolgt zu Buchwerten sowie entschädigungslos, weil die Trägerschaften der Gemeindekorporation Kraftwerk Chur-Sand und jene der ENERGIE SAND identisch sind.

[2] Die Partnergemeinden und die ENERGIE SAND stellen einander die zur Erfüllung der gemäss diesem Gesetz definierten Aufgaben erforderlichen Daten und Dokumente (in elektronischer Form oder in Papierform) unentgeltlich zur Verfügung.

III. Beteiligungsverhältnisse

Art. 6 Partnergemeinden / Beteiligungsquoten

[1] Die Partnergemeinden (Artikel 1) sind wie folgt an der ENERGIE SAND beteiligt:

Arosa	10.21 %
Churwalden	8.46 %
Chur	81.33 %
Total	100.00 %

[2] Die Stimmkraft der Partnergemeinden in der Eignerversammlung, ihr Gewinnanteil und ihre Haftungsabgeltung (Artikel 25) richten sich nach den Beteiligungsquoten gemäss Absatz 1.

[1] Art. 11 des Wasserrechtsgesetzes des Kantons Graubünden (BWRG; BR 810.100)

IV. Ansprüche der Partnergemeinden auf Energie / Lieferbedingungen

Art. 7 Gratisenergie

Die Partnergemeinden haben Anspruch auf den Bezug von Gratisenergiemengen gemäss Artikel 7 Ziffer 1 der Wasserrechtsverleihungen gemäss Artikel 4. Sie müssen diese vollumfänglich abnehmen, loco Zentrale Chur-Sand. Die Gratisenergie wird von ENERGIE SAND gemeinsam mit Herkunftsnachweisen bereitgestellt.

Art. 8 Beteiligungsenergie

[1] Die Partnergemeinden (Artikel 1) übernehmen ihre Beteiligungsenergie vollumfänglich gegen Bezahlung der anteiligen Jahreskosten (Artikel 10) loco Zentrale Chur-Sand.

[2] Die gesamte Beteiligungsenergie entspricht der im Kraftwerk Chur-Sand produzierten Energie nach Abzug der den Partnergemeinden gestützt auf die Konzessionen (Artikel 4) zu liefernden Gratisenergie (Artikel 7). Hiervon steht den Partnergemeinden Energie im Umfang ihrer Beteiligung zu (Artikel 6)

[3] Die Beteiligungsenergie ist von den Partnergemeinden loco Zentrale Chur-Sand abzunehmen. Sie wird von ENERGIE SAND gemeinsam mit Herkunftsnachweisen bereitgestellt.

Art. 9 Zusatzenergie

Die Stadt Chur verpflichtet sich, den Partnergemeinden bei Bedarf Zusatzenergie zu ihren Beschaffungskosten zu liefern. Die Details sind in einem separaten Energieliefervertrag zu regeln. Der Bedarf ist zwei Jahre im Voraus anzumelden.

Art. 10 Jahreskosten

Die Jahreskosten im Sinne von Artikel 8 Absatz 1 umfassen insbesondere die Betriebskosten, die Kosten der Geschäftsführung, die Abgaben sowie die Kapitalkosten. Die Festlegung deren genauen Zusammensetzung ist Sache des Verwaltungsrates (Art. 19 Buchstabe h).

V. Aufsicht

Art. 11 Oberaufsicht

Die ENERGIE SAND steht unter der Oberaufsicht der Gemeindevorstände der Partnergemeinden, welche diese über die Eignerversammlung (Artikel 17) ausüben.

Art. 12 Eignerstrategie

[1] Zur Erreichung der Zwecke dieses Gesetzes beschliesst die Eignerversammlung (Artikel 17) jeweils für eine Periode von vier Jahren eine Eignerstrategie mit integriertem Leistungsauftrag.

[2] Die Zielerreichung wird jährlich von der Eignerversammlung überprüft.

VI. Grundsätze der Aufgabenerfüllung

Art. 13 Organisation und Führung

Die ENERGIE SAND ist in ihrer Organisation und Betriebsführung selbständig. Sie ist jedoch nach Massgabe der Eignerstrategie sowie nach anerkannten Grundsätzen einer guten Unternehmungsführung („Corporate Governance“) zu organisieren und nach ökonomischen und ökologischen Grundsätzen zu führen.

Art. 14 Rechnungsführung

[1] Die ENERGIE SAND führt eine eigene Jahresrechnung und berücksichtigt dabei die Grundsätze und die anerkannten Standards der ordnungsmässigen Rechnungslegung.

[2] Sie sorgt für ein wirksames Controlling.

Art. 15 Unternehmerische Freiheit

Die ENERGIE SAND ist in ihrer unternehmerischen Tätigkeit frei, soweit dies mit dem Gesetz und der Eignerstrategie zu vereinbaren ist.

VII. Organe

Art. 16 Organe

Die Organe der ENERGIE SAND sind:

a) die Eignerversammlung;
b) der Verwaltungsrat;
c) die Betriebs- und Geschäftsführung;
d) die Revisionsstelle.

Art. 17 Eignerversammlung

[1] Die Eignerversammlung besteht aus je einem Mitglied sowie einem Stellvertreter bzw. einer Stellvertreterin, die von den Partnergemeinden delegiert werden. Deren Wahl erfolgt nach Massgabe des jeweiligen kommunalen Rechts. Die Amtsdauer beträgt vier Jahre, Wiederwahl ist möglich.

[2] Jede Partnergemeinde hat eine Stimme. Die Stimmkraft entspricht den Beteiligungsquoten (Artikel 6).

[3] Der Verwaltungsrat beruft die Eignerversammlung mindestens 10 Tage im Voraus ein, indem er den Mitgliedern die Traktandenliste und die Sitzungsunterlagen schriftlich zustellt (Brief oder E-Mail). Die Eignerversammlung tagt so oft es die Geschäfte erfordern, aber mindestens einmal im Jahr vor Ablauf von sechs Monaten seit Beendigung des Geschäftsjahres. Sie tagt zudem, wenn der Vorstand einer Partnergemeinde oder wenn der Verwaltungsrat dies schriftlich unter Angabe des Verhandlungsgegenstandes und der Anträge verlangen.

[4] Anträge an die Eignerversammlung sind dem Verwaltungsrat zuhanden der Eignerversammlung in schriftlicher Form bis spätestens 30 Tage vor der Versammlung einzureichen.

[5] Über Anträge zu nicht gehörig angekündigten Verhandlungsgegenständen können keine Beschlüsse gefasst werden; ausgenommen sind Anträge auf Einberufung einer ausserordentlichen Eignerversammlung. Dagegen bedarf es zur Stellung von Anträgen im Rahmen der Verhandlungsgegenstände und zu Verhandlungen ohne Beschlussfassung keiner vorherigen Ankündigung.

[6] Jede ordnungsgemäss einberufene Eignerversammlung ist beschlussfähig, wenn jede Partnergemeinde vertreten ist, wobei die Mitglieder auch über elektronische Kommunikationsmittel teilnehmen können, die einer physischen Präsenz gleichwertig sind (Telefon, Video usw.).

[7] Mit Zustimmung aller Mitglieder können auch Universalversammlungen[2] durchgeführt und Zirkularbeschlüsse gefasst werden.

[8] Den Vorsitz in der Eignerversammlung führt der Präsident bzw. die Präsidentin des Verwaltungsrates und bei dessen Verhinderung ein Mitglied des Verwaltungsrates.

[9] Über die Versammlung wird Protokoll geführt. Dieses ist der nächsten Eignerversammlung zur Genehmigung vorzulegen.

[10] Beschlüsse und Wahlen auf Grundlage der Stimmkraft (Absatz 2) werden mittels einfachem Mehr der anwesenden bzw. teilnehmenden Mitglieder gefällt. Vorbehalten bleiben Beschlüsse gemäss Absatz 11, die zu ihrer Gültigkeit der Zustimmung der Mehrheit der Stimmen (Absatz 2) und der Mehrheit der Partnergemeinden bedürfen.

[11] Aufgaben und Befugnisse der Eignerversammlung sind:

a) die Festlegung und Überprüfung der Eignerstrategie (Artikel 12) und des Leistungsauftrages;
b) die Wahl und Abberufung des Präsidiums und der weiteren Mitglieder des Verwaltungsrats. Dabei berücksichtigt sie die fachlichen Qualifikationen und die relevanten Erfahrungen der Mitglieder;
c) die Wahl und Abberufung der Revisionsstelle;
d) die Festlegung der Art der Revision und der Rechnungslegung;
e) die Entlastung der Mitglieder des Verwaltungsrates;
f) die Genehmigung des Budgets inklusive Betriebs- und Investitionsbudgets;
g) die Genehmigung der Jahresrechnung und des Jahresberichts sowie des Berichts der Revisionsstelle;
h) die Genehmigung von Reglementen und Weisungen gemäss Geschäfts- und Zuständigkeitsordnung (GZO), insbesondere eines Entschädigungsreglements;
i) die Genehmigung des Vertrages über die Geschäfts- und Betriebsführung (Artikel 20);
j) die Genehmigung der Beteiligung an anderen Unternehmungen des öffentlichen und privaten Rechts
k) die Zustimmung zum Verkauf von Eigentum der ENERGIE SAND.

Art. 18 Verwaltungsrat

[1] Der Verwaltungsrat besteht aus zwei Mitgliedern sowie der Präsidentin bzw. dem Präsidenten. Diese werden von der Eignerversammlung gewählt. Die Amtszeit beträgt jeweils ein Jahr. Wiederwahl ist möglich. Mit Ausnahme des Präsidiums konstituiert sich der Verwaltungsrat selbst.

[2] Der Verwaltungsrat ist beschlussfähig, wenn alle Mitglieder vertreten sind oder über elektronische Kommunikationsmittel teilnehmen, die einer physischen Präsenz gleichwertig sind (Telefon, Video usw.).

[3] Beschlüsse und Wahlen können auf dem Zirkulationsweg gefasst werden bzw. stattfinden, wenn alle Mitglieder daran teilnehmen können und kein Mitglied die mündliche Beratung verlangt.

[4] Die Beschlüsse werden mit einfachem Mehr der Mitglieder gefasst, sofern in diesem Gesetz nicht eine qualifizierte Mehrheit vorgesehen ist.

[5] Bezüglich Anforderungen an den Verwaltungsrat und dessen Haftung finden die Bestimmungen des Obligationenrechts zur Aktiengesellschaft Anwendung.

[2] Versammlung, die ohne Einhaltung der üblichen Einladungs- und Traktandierungsvorschriften abgehalten werden kann, solange alle Betroffenen anwesend und einverstanden sind.

Art. 19 Aufgaben

Der Verwaltungsrat ist das oberste Führungsorgan der ENERGIE SAND und vertritt die Anstalt gegen aussen. Der Verwaltungsrat trifft die strategischen Entscheide und trägt die unternehmerische Verantwortung. Im obliegen insbesondere folgende Aufgaben:

a) die strategische Ausrichtung der ENERGIE SAND in Beachtung der Eignerstrategie, des Leistungsauftrages sowie der Gesetze, Reglemente und Weisungen;

b) die Aufsicht über die Geschäftsleitung;

d) die Verabschiedung einer Geschäfts- und Zuständigkeitsordnung (GZO) zuhanden der Eignerversammlung (Artikel 20 Absatz 2);

e) die Verabschiedung des Vertrages über die Geschäfts- und Betriebsführung zuhanden der Eignerversammlung (Artikel 20 Absatz 1);

f) den Erlass Allgemeiner Geschäftsbedingungen und weiterer Reglemente gemäss GZO;

g) die Festlegung der Zeichnungsberechtigungen;

h) die Wahl einer Sekretärin oder eines Sekretärs, die bzw. der nicht Mitglied des Verwaltungsrates sein muss;

i) die Festlegung der Zusammensetzung der Jahreskosten;

j) die Verabschiedung des Budgets inklusive Betriebs- und Investitionsbudgets zuhanden der Eignerversammlung;

k) im Rahmen der GZO die Beschlussfassung über ausserordentliche Ausgaben, welche im Budget nicht vorgesehen sind;

l) die Verabschiedung des Jahresberichts und der Jahresrechnung zuhanden der Eignerversammlung.

Art. 20 Betriebs- und Geschäftsführung

[1] Die Betriebs- und Geschäftsführung der Anlagen der ENERGIE SAND wird von der Energieversorgungsunternehmung der Stadt Chur besorgt und wird in einem separaten Vertrag geregelt, welcher durch die Eignerversammlung zu genehmigen ist. Sie ist nach Massgabe der Eignerstrategie (Artikel 14) sowie nach anerkannten Grundsätzen einer guten Unternehmungsführung (Artikel 15) zu organisieren und nach ökonomischen und ökologischen Grundsätzen zu führen.

[2] Die Kompetenzen betreffend Betriebs- und Geschäftsführung werden in der Geschäfts- und Zuständigkeitsordnung (GZO) geregelt. Diese wird durch die Eignerversammlung genehmigt.

Art. 21 Revisionsstelle

[1] Die Eignerversammlung wählt ein anerkanntes Revisionsunternehmen für die jeweilige Dauer eines Jahres.

[2] Die Revisionsstelle prüft jährlich die Rechnungslegung und erstattet Bericht und stellt Antrag an die Eignerversammlung.

[3] Die Aufgaben richten sich nach den Bestimmungen des Obligationenrechts. Die Revisionsstelle kann mit zusätzlichen Prüfungen beauftragt werden.

VIII. Finanzierung

Art. 22 Übersicht

Die ENERGIE SAND finanziert sich wie folgt:

a) Beiträge der Partnergemeinden;
b) Beschaffung von langfristigem Fremdkapital (Darlehen bei Partnergemeinden oder Banken gegen Grundpfandsicherheiten auf den Anlagen);
c) Erhebung der Jahreskosten;
d) Bildung von Reserven und Rückstellungen;
e) Erhebung von Preisen für marktwirtschaftliche Leistungen.

Art. 23 Kostentragung für Erneuerung und Erweiterung der Anlagen

[1] Die für die Erneuerung und einen allfälligen späteren Ausbau des Werkes erforderlichen finanziellen Mittel werden durch Fremdkapital (Artikel 22 Buchstabe b) und durch Beiträge der Partnergemeinden (Artikel 22 Buchstabe a) im Rahmen ihrer Beteiligung gewährleistet.

[2] Die Einlagen der Partnergemeinden in die ENERGIE SAND werden zum jeweiligen Ansatz des WACC[3] für das Stromnetz verzinst.

IX. Rechtsbeziehungen und Haftung

Art. 24 Rechtsbeziehungen

[1] Handelt die ENERGIE SAND in Erfüllung hoheitlicher Aufgaben, richtet sich die Rechtsbeziehung nach öffentlichem Recht.

[2] Erbringt sie gewerbliche Leistungen richten sich die Rechtsbeziehungen nach den Bestimmungen des Privatrechts. Sie erlässt hierfür Allgemeine Geschäftsbedingungen sowie weitere zweckdienliche Bestimmungen.

Art. 25 Haftung

[1] Die Haftung der ENERGIE SAND richtet sich nach dem kantonalen Gesetz über die Staatshaftung[4].

[2] Für die Verbindlichkeiten der ENERGIE SAND haftet primär deren Vermögen und sekundär die Partnergemeinden, im Aussenverhältnis solidarisch und im Innenverhältnis gemäss ihren Beteiligungsquoten (Artikel 6).

X. Schlussbestimmungen

Art. 26 Rechtspflege

[1] Die ENERGIE SAND erlässt in den Bereichen, in welchen sie öffentlich-rechtliche Funktionen wahrnimmt Verfügungen.

[2] Gegen die Verfügungen der ENERGIE SAND kann innerhalb von 30 Tagen schriftlich Beschwerde beim Obergericht des Kantons Graubünden erheben.

---

[3] WACC - Kalkulatorischer Zinssatz (Weighted Average Cost of Capital) gemäss jährlicher Publikation des Departementes für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation (UVEK).
[4] Gesetz über die Staatshaftung (SHG; BR 170.050).

Art. 27 Auflösung

[1] Die Auflösung der öffentlich-rechtlichen Anstalt bedarf der Zustimmung der Mehrheit der Stimmkraft (Art. 17 Abs. 2) und der Mehrheit der Partnergemeinden.

[2] Bei Auflösung wird das Anstaltsvermögen, soweit die Erfüllung des Anstaltszwecks nicht von einem anderen geeigneten Rechtsträger übernommen wird, durch einen von der Eignerversammlung zu bestimmenden Sachverwalter liquidiert. Ein nach Tilgung aller Verbindlichkeiten verbleibender Gewinn oder Verlust wird unter den Partnergemeinden nach dem Verhältnis ihrer Beteiligung verteilt.

Art. 28 Gesetzesänderungen

[1] Änderungen dieses Gesetzes unterliegen dem Referendum.

[2] Eine Änderung gilt als angenommen, wenn sie von allen Partnergemeinden angenommen wird.

Art. 29 Aufhebung bisherigen Rechts

Mit Inkrafttreten dieses Gesetzes werden alle damit in Widerspruch stehenden Bestimmungen anderer Erlasse in den Partnergemeinden aufgehoben.

Art. 30 Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt mit der Annahme durch die Gemeindeversammlungen bzw. Urnenabstimmung in den Partnergemeinden sowie mit der rechtskräftigen Genehmigung der Konzessionsübertragungen durch die Regierung des Kantons Graubünden (Artikel 4 Absatz 2) rückwirkend auf den 1. Januar 2027 in Kraft.

- *Durch die Urnenabstimmung der Gemeinde Arosa vom XX. November 2026 angenommen.*
- *Von der Gemeindeversammlung Churwalden beschlossen am XX. November 2026.*
- *Durch die Urnenabstimmung der Stadt Chur vom XX. November 2026 angenommen.*
- *Konzessionsübertragungen von der Regierung des Kantons Graubünden mit Beschluss vom XX.XX.XXXX (Prot. Nr. XXX) genehmigt.*

Stadt Chur

Die Resultate zu dieser Abstimmung werden unter
www.chur.ch/abstimmungen/vorlagen veröffentlicht

Die Botschaften des Stadtrates an den Gemeinderat
zu diesen Vorlagen finden Sie ebenfalls unter
www.chur.ch/politbusiness

Stadtkanzlei
Rathaus
7000 Chur
+41 81 254 41 11
stadtkanzlei@chur.ch

chur.ch