



## **Botschaft des Stadtrates an den Gemeinderat**

141572 / 512.00

---

## **Kauf Areal Stadthalle**

### **Antrag**

1. Dem Kauf des Areals Stadthalle von der Stadthalle Chur AG zum Preis von Fr. 7.65 Mio. wird zugestimmt.
2. Der Entscheid über den Kauf (Ziff. 1) untersteht gestützt auf Art. 11 lit. e Stadtverfassung dem obligatorischen Referendum.

### **Zusammenfassung**

An der Urnenabstimmung vom 19. Mai 2019 hat das Stimmvolk dem Investitionsbeitrag von Fr. 24.4 Mio. (+/- 25 %) an die Bergbahnen Chur-Dreibündenstein AG (BCD AG) zugestimmt.

Die Talstation der neuen Direktverbindung Chur-Brambrüesch ist standortgebunden und soll auf dem Areal Stadthalle realisiert werden können.

Zur Erlangung der Planungssicherheit für die neue Talstation und deren Abstimmung mit der weiteren Arealentwicklung soll das Areal Stadthalle durch die Stadt Chur von der Stadthalle Chur AG käuflich erworben werden. Durch den Verkauf des Areals Stadthalle an die Stadt Chur erhalte die Stadthalle Chur AG das erforderliche Eigenkapital für die Realisierung der neuen Messe- und Eventhalle Obere Au.

Des Weiteren vermag die bestehende Stadthalle in vielerlei Hinsicht den heutigen Anforderungen an eine zeitgemässe Messe- und Eventhalle nicht mehr zu genügen. Als Ersatz für die heutige Stadthalle ist eine neue Messe- und Eventhalle auf der Oberen Au geplant.

Diese soll durch die Stadthalle Chur AG finanziert sowie realisiert und durch eine separate Organisation betrieben werden. Sobald dies geklärt ist, erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt eine weitere Volksabstimmung, ebenso für den Bau der Messe- und Eventhalle.





## Bericht

### 1. Ausgangslage

Zurzeit sind in unterschiedlichen Projektphasen folgende Projekte in Bearbeitung:

- Neue Bergbahn Chur-Brambrüesch (Direktverbindung)
- Entwicklung Areal Stadthalle
- Neue Messe- und Eventhalle Obere Au

Jedes dieser Projekte für sich ist in der Realisierung anspruchsvoll sowie von hoher politischer und strategischer Bedeutung für die Stadt Chur. Alle drei Projekte stehen in einem – mehr oder weniger – direkten Zusammenhang zueinander und es bestehen somit gegenseitige Abhängigkeiten:

- Aufgrund der Standortgebundenheit der neuen Talstation muss zu deren Realisierung auf dem Areal Stadthalle an der richtigen Lage die entsprechende Landfläche gesichert sein und zur Verfügung stehen. Durch den Erwerb des Landes durch die Stadt ist die Sicherstellung der Verfügbarkeit auch so gewährt, dass die Planung der neuen Talstation gemäss dem Projekt-Terminplan der neuen Bergbahn erfolgen kann.
- Die künftige Nutzung des Areals Stadthalle ist von übergeordnetem Interesse und die Entwicklung kann deshalb nicht nur private Interessen abdecken. Gerade im Zusammenhang mit der neuen Direktverbindung auf dem Areal eröffnen sich Entwicklungsmöglichkeiten im touristischen Bereich und im Bereich der Beherbergung. Mit dem Landerwerb durch die Stadt kann eine derartige Entwicklung im Interesse der Stadt direkt initiiert und gesteuert werden.
- Die als Ersatz für die zu weichende Stadthalle neue Messe- und Eventhalle auf der Oberen Au kann nur dann erstellt werden, wenn die Stadthalle Chur AG über das erforderliche Eigenkapital verfügt. Mit dem Erwerb des Areals Stadthalle durch die Stadt Chur kommt die Stadthalle Chur AG zum erforderlichen Eigenkapital, um dieses Projekt realisieren zu können. Das Projekt der neuen Messe- und Eventhalle ist Teil des Masterplans Obere Au.



## **2. Projekt "Neue Direktverbindung Chur - Brambrüesch"**

An der Urnenabstimmung vom 19. Mai 2019 hat das Stimmvolk dem Investitionsbeitrag an die Bergbahnen Chur-Dreibündenstein AG (BCD AG) zugestimmt. Damit ist ein Investitionsbeitrag an die BCD AG für den Bau einer neuen Direktverbindung im Umfang von Fr. 24.4 Mio. (+/- 25 %), zahlbar in zwei Tranchen à Fr. 3.0 Mio. und Fr. 21.4 Mio., beschlossen worden. Die Zahlung der zweiten Tranche verfällt, wenn bis am 31. Dezember 2029 kein bewilligungsfähiges Projekt vorliegt. In diesem Fall ist die Stadt von jeglichen Verpflichtungen gegenüber der BCD AG befreit.

### **2.1 Inhalt des Projekts**

Beim Projekt "Neue Direktverbindung Chur-Brambrüesch" ist vorgesehen, eine Ersatzbahn von Chur über das Füljan bis Brambrüesch neu als Direktverbindung zu erstellen. Die bestehenden Anlagen Chur-Känzeli und Känzeli-Brambrüesch werden rückgebaut. Die neue Direktverbindung verfügt über eine maximale Förderleistung von 1'400 Personen/Stunde. Im täglichen Betrieb ist eine Reduktion der Förderleistung jederzeit möglich (z.B. 50 % / 75 % / Konvoibetrieb usw.). Zum Einsatz soll eine 10er Gondelbahn kommen.

Auf dem Füljan wird eine neue Mittelstation mit Ein- und Ausstiegsmöglichkeiten entstehen. Am Standort der neuen Mittelstation auf dem Füljan wird aufgrund der Ein- und Ausstiegsmöglichkeiten die Chance genutzt, dort auch eine Gastronomie mit einer 270-Grad-Panorama Aussichtsterrasse zu realisieren. Der Standort der neuen Bergstation ist unmittelbar neben dem Standort der heutigen.

### **2.2 Standort Talstation Areal Stadthalle**

Aufgrund der Linienführung der neuen Direktverbindung ist die Talstation standortgebunden und soll auf dem Areal Stadthalle erstellt werden. Die bestehende Talstation wird zurückgebaut. Um eine gesamthaft bestmögliche Arealentwicklung zu ermöglichen, soll die neue Talstation im optimalen Fall im Bereich des Hangfusses zu stehen kommen.

Dadurch wird das übrige Areal weitgehend für andere Nutzungen freigespielt. Je nach Bahntyp kann ein Zustieg zur Talstation auch näher im Bereich der Kasernenstrasse (heutiger Standort Talstation) vorgesehen werden. Das Freispielen des Areals, auch für die Realisierung weiterer und im öffentlichen Interesse stehenden Nutzungen, entspricht auch den strategischen Überlegungen des Stadtrates. Die Talstation soll ein Teil der Gesamtplanung des Areals Stadthalle darstellen. So kann sichergestellt werden, dass eine



attraktive und mit den übrigen Bauten und Nutzungen gut abgestimmte Talstation entsteht, welche neu auch als Einstiegsporte zum Naherholungsgebiet Brambrüesch wahrgenommen werden kann.

Infolge der Überfahrt mit einer Gondelbahn anstelle der bisherigen Pendelbahn wird das Gebiet "Winterberg" etwas mehr beeinträchtigt als dies heute der Fall ist. Durch diese erhöhte Beeinträchtigung erfahren die betroffene Grundstücke eine Wertverminderung. Verhandlungen mit den Grundeigentümern über einen allfälligen Abtausch oder Kauf der Grundstücke durch die Stadt sind im Gange.

### **3. Die Stadthalle Chur AG**

In wirtschaftlich schwierigen Zeiten wurde die Halle 1933-1934 auf genossenschaftlicher Basis gebaut. Es war eine solidarische Gemeinschaftsaktion von Stadt, Kanton, Bürgergemeinde Chur, landwirtschaftlicher Organisationen und vieler kleiner Genossenschafter, die sich zusammentaten, um den Bau zu finanzieren. Die damaligen Initianten formulierten ihre Erwartungen wie folgt:

*„Es darf wohl gesagt werden, dass die Markt-, Verkehrs- und Ausstellungshalle durch die verschiedenen Anlässe Leben und Verkehr nach Chur bringen wird, aus welcher Belebung Handel und Gewerbe entschieden Vorteile ziehen werden“.*

In drei weiteren Bauetappen wurden zwischen 1949 und den 1980-er Jahren die Nordempore, die Bühne, beide Seitenemporen und ein Toilettenblock gebaut. Seit dem Bestehen der Halle wurden darin Festspiele und Unterhaltungsveranstaltungen verschiedenster Art aufgeführt. Sie diente über Jahrzehnte jeweils im Herbst dem "Stierenmarkt" mit bis über 1'000 aufgeführten Tieren. Während dem zweiten Weltkrieg diente sie zudem der Einquartierung von Truppen und Pferden.

Die Bausubstanz der alten "Markthalle" hatte im Laufe der Jahrzehnte massiv gelitten. Die Dächer waren teilweise undicht geworden. Wasserschäden waren die Folge. Deshalb musste sich in den 1990-er Jahren der damalige Genossenschaftsvorstand mit der Frage einer möglichen Sanierung oder der Liquidation der Halle auseinandersetzen. Unter diesen Prämissen wurde 1997 der Planungsauftrag für eine umfassende Sanierung erteilt. Vorgängig wurde, um besser den wirtschaftlichen Bedürfnissen der Zeit zu entsprechen, die Genossenschaft in eine Aktiengesellschaft umgewandelt und gleichzeitig die Namensänderung zur "STADTHALLE" vorgenommen. Dank dem finanziellen Einsatz der Stadt und der Bürgergemeinde Chur mit je einer Million Franken und weiteren Geldgebern wurde die Basis geschaffen, die umfangreichen Sanierungsarbeiten umzusetzen.



Das **Aktionariat** der heutigen Stadthalle Chur AG setzt sich wie folgt zusammen:

Aktionäre	Aktienanteil	Bemerkungen
Stadt Chur	41.9 %	seit Anbeginn Aktionär
Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur (WSC)	54.1 %	Aktienpaket im Jahr 2017 von der Bürgergemeinde erworben
Kleinaktionäre	4.0 %	16 Kleinaktionäre (Gewerbetreibende) jeweils weniger als 1 % Anteil

Das **Aktienkapital** der Stadthalle Chur AG beträgt zurzeit **Fr. 3.6 Mio.**

Die **Zweckbestimmung** der Gesellschaft lautet gemäss Statuten (Art. 2 Zweck):

*"Die Gesellschaft bezweckt den Betrieb einer Stadthalle für die Durchführung von Messen, Ausstellungen und Veranstaltungen aller Art.*

*Die Gesellschaft kann alle Geschäfte eingehen und Verträge abschliessen, die geeignet sind, den Zweck der Gesellschaft zu fördern. Darin eingeschlossen sind der Erwerb, die Verwaltung und die Veräusserung von Grundeigentum. Ferner kann sie Zweigniederlassungen im In- und Ausland errichten, sich an anderen Unternehmungen beteiligen oder sich mit diesen zusammenschliessen."*

### 3.1 Die bestehende Stadhalleninfrastruktur

Flächen-Kennwerte der Stadthalle an der Kasernenstrasse:

EG	2'200 m <sup>2</sup>
Emporen	1'237 m <sup>2</sup>
Kapazität Stehplätze	5'700 Personen
Kapazität bei Konzertbestuhlung	1'800 Personen

Die bestehende Stadthalle vermag die heutigen Anforderungen an eine zeitgemässe Messe- und Eventhalle in vielerlei Hinsicht nicht mehr zu erfüllen.

Unzulängliche Räumlichkeiten: Um das Raumbedürfnis abzudecken, muss für die PS-Versammlung der Graubündner Kantonalbank die Lagerfläche in der Halle geräumt und zusätzlich bestuhlt werden.

Unzulängliche Infrastrukturen: Für die COVID-19 bedingte Auslagerung der Sessionen des Grossen Rates des Kantons Graubünden erfüllte die Halle die Anforderungen nicht, weshalb auf das Kongresszentrum Davos ausgewichen werden musste.



Un günstige Raumverhältnisse: Die Stadthalle weist aus statischen Gründen in der Halle zahlreiche Stützen auf. Die Nutzungsmöglichkeiten sind infolge starker Sichtbehinderungen somit sehr eingeschränkt.

Unzulängliche Haustechnik: Die haustechnischen Anlagen der Stadthalle wie Heizung und Lüftung sind nicht mehr zeitgemäss. Bei tiefen Temperaturen ist eine ausreichende Beheizung nur mit ständigem Betrieb der Lüfter auf Höchststufe knapp erreichbar. Dafür ist ein langer Vorlaufbetrieb der Anlage notwendig. Bei einem solchen Geräteeinsatz betragen die Heizkosten pro Tag ca. Fr. 1'000.--. Durch die im Raum aufsteigende warme Luft ist die Empore praktisch nicht mehr nutzbar. Die Temperatur steigt im oberen Bereich der Halle bis auf 30 Grad Celsius.

Unzulängliche Statik: Die Aufhängepunkte und Streben der Dachkonstruktion haben eine zu geringe Nutzlast. Die Veranstalter müssen oftmals zusätzliche Geräteträger und Abstützeinrichtungen dazu mieten und installieren.

Gastronomie: Die Küche und das Office sind zweckmässig eingerichtet, jedoch mit veralteten Geräten ausgestattet. Der Unterhalt dieser alten Geräte ist aufwändig. Wegen fehlender Lüftung darf das Restaurant sogar nicht dauerhaft genutzt werden.

Parkierung / Anlieferung: Bei Grossanlässen sind teure Park & Ride Lösungen notwendig. Anlieferungen und Umschlag mit dem LKW sind infolge der sehr beengten Platzverhältnissen schwierig und stellen auch ein Sicherheitsrisiko dar.

Lärmemissionen: Ein Eventbetrieb so nahe dem Wohnen ist nicht unproblematisch. Die Anwohnenden beklagen sich zusehends über Lärmemissionen bei Veranstaltungen und im Zusammenhang mit An- und Abtransporten von Materialien und Gerätschaften.

## **Fazit**

Die heutige Stadthalle an der Kasernenstrasse vermag aus folgenden Gründen den heutigen Anforderungen nicht mehr zu genügen:

- Keine guten räumlichen Voraussetzungen zur Durchführung von Veranstaltungen wie sie heute organisiert sind. Die Unzulänglichkeiten betreffen die Raumgrössen, die Nutzbarkeit der einzelnen Räume, wie auch die Statik.
- Die Haustechnik ist zu einem grossen Teil veraltet und ist zu ersetzen (Heizung, Lüftung, Elektro-/Sanitär).
- Die Gastroinfrastruktur – ein Herzstück einer solchen Einrichtung – ist ebenfalls veraltet und lässt keinen optimalen Betrieb mehr zu (veraltete Geräte, fehlende Lüftung).

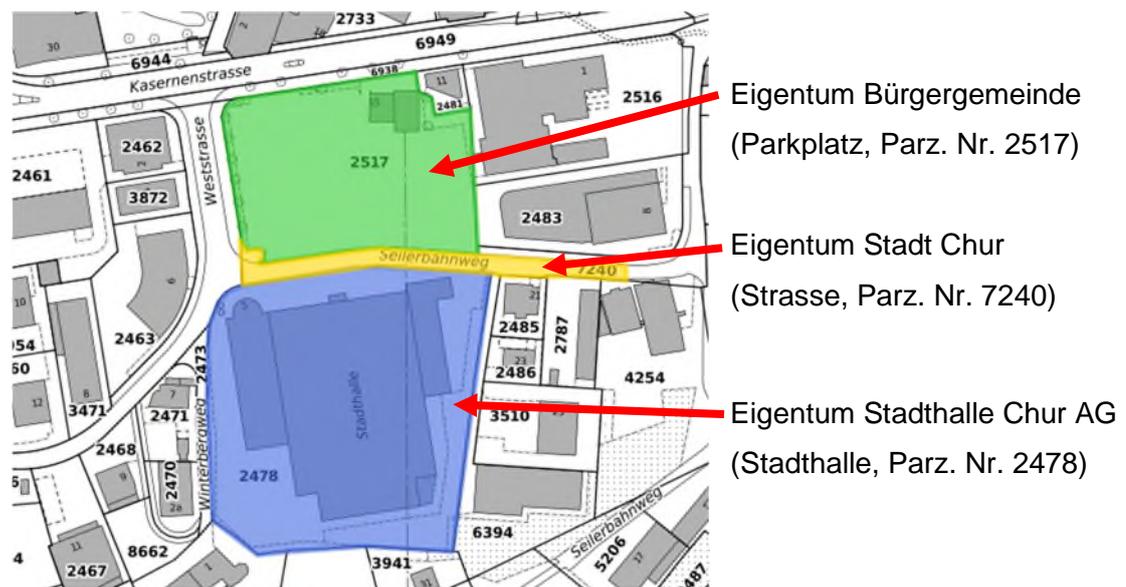


- Ungenügende oder wenig geeignete Erschliessung, namentlich im Zusammenhang mit der Anlieferung und dem Umschlag. Hinzu kommt ein ungenügendes Parkplatzangebot bei grösseren Anlässen.
- Mässig geeigneter Standort infolge Lärmproblematik und Konflikte mit dem benachbarten Wohnen.

## 4. Projekt Entwicklung Areal Stadthalle

### 4.1 Heutige Besitzverhältnisse

Das Areal Stadthalle umfasst das Grundstück der Stadthalle (Parz. Nr. 2478) im Besitz der Stadthalle Chur AG und das Grundstück der heutigen Parkierung und Talstation der Bergbahnen Chur-Dreibündenstein AG (Parz. Nr. 2517) im Besitz der Bürgergemeinde. Zwischen den beiden Parzellen liegt die Strassenparzelle Seilerbahnweg (Parz. Nr. 7240). Diese ist im Besitz der Stadt Chur.



Eigentumsverhältnisse "Stadthalle-Areal"

### 4.2 Erste Machbarkeitsüberlegungen

Die Stadthalle Chur AG und die Bürgergemeinde als Eigentümerinnen der beiden Parzellen prüften im Rahmen erster Machbarkeitsüberlegungen neue Nutzungsmöglichkeiten für das Areal. Die besonderen Standortvoraussetzungen mit einem direkten Zubringer in ein Naherholungsgebiet und gleichzeitiger Zentrumsnähe eröffneten dabei auch Optionen für Nutzungen, welche auch aus einer umfassenderen Betrachtung für die Stadt sehr



interessant sind und gesamthaft für die Stadt einen Mehrwert mit sich bringen. Im Vordergrund dieser Überlegungen stehen namentlich auch touristische Nutzungen und Einrichtungen im Bereich der Beherbergung. Die Machbarkeitsnachweise bestätigten die Möglichkeit zur Realisierung derartiger Nutzungen auf dem Areal und zeigten auch, dass damit sehr interessante Synergien mit weiteren Einrichtungen im Bereich Freizeit und Aktivitäten am Berg (Bike) bestehen. Dies unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen seitens Archäologie (siehe Ziffer 4.3). Die geplanten ca. 300 bis 350 Parkplätze dienen sowohl für die Brambrüeschbahn als auch für die zukünftige Arealnutzung.

Eine touristische Nutzung des Areals Stadthalle schafft Mehrwert und macht Sinn, weil...

... eine Attraktivitätssteigerung für Chur geschaffen wird,

... eine Angebotslücke geschlossen wird,

... Chur sich als Kantonshauptstadt im Markt profilieren kann,

... eine Stärkung der Hotellerie in Chur möglich ist,

... die Brambrüeschbahn zusätzliche Impulse erhält und

... sich Synergien eröffnen.

Die gleichzeitige Erneuerung der Bergbahnen und die Möglichkeit einer Neunutzung des Areals erachten sowohl der Stadtrat als auch die Eigentümer Stadthalle Chur AG und die Bürgergemeinde Chur als eine sehr grosse Chance, um für die Stadt das Areal gesamthaft und im Interesse der Öffentlichkeit in Wert zu setzen und an diesem Standort Impulse setzen zu können. Impulse für die Entwicklung dieses Stadtquartiers wie auch des Naherholungsgebietes Brambrüesch-Dreibündenstein.

### **4.3 Die Archäologie**

*"Die urgeschichtlichen und römischen Siedlungsreste im Churer Welschdörfli sind ein archäologisches Denkmal von nationaler Bedeutung. Das ist auch einer der Gründe weshalb die römischen Gebäudereste auf dem Markthallenplatz nach deren partieller Aufdeckung in den 1960er Jahren stehen gelassen und mit Sorgfalt wieder zugeschüttet worden waren.*

*Schweizweit zählt dieser Ort zu den wenigen archäologischen Fundstellen, die eine Nutzung des Areals (Parkplatz) bei gleichzeitigem Schutz der Gebäudemauern im Boden zulassen. So bleiben die einzigartigen Siedlungsreste auch zukünftigen Generationen erhalten. Dieser Anspruch deckt sich nach den gesetzlichen Vorgaben auch vollkommen*



*mit den Zielen des Archäologischen Dienstes. Die archäologische Ausgrabung des Areals Chur-Markthalle/-platz ist grundsätzlich nicht im Interesse des Archäologischen Dienstes, sondern nur als äusserste Notmassnahme in Betrachtung zu ziehen. Die Ausgrabungen, deren Aufarbeitung und Auswertung sind deshalb als Ersatzmassnahme für ein vollständig zerstörtes Denkmal zu betrachten."*

Quelle: Archäologischer Dienst Graubünden



Archäologische Untersuchungen (1964 – 1972)

Aus Sicht des Archäologischen Dienstes des Kantons Graubünden ist somit eine vollkommene oder teilweise Ausgrabung des Areals möglich, nicht aber in seinem Sinne. Bei Grabungen ist mit folgendem finanziellen Aufwand zu rechnen:

**Ausgrabung Areal Markthallenplatz** (Bürgergemeinde, Parz. Nr. 2517)

Kosten: Fr. 1.4 Mio.

Dauer der Ausgrabung: rund 7 Monate

**Ausgrabung Areal Markthalle** (Stadhalle Chur AG, Parz. Nr. 2478)

Kosten: Fr. 1.5 Mio.

Dauer der Ausgrabung: rund 8 Monate

Grobschätzung Archäologischer Dienst GR von 2015

Da das Welschdörfli im Denkmäler-Verzeichnis von nationaler Bedeutung aufgeführt ist, unterstützt der Bund derartige Einzelprojekte in der Regel mit einem Drittel der Gesamtkosten.

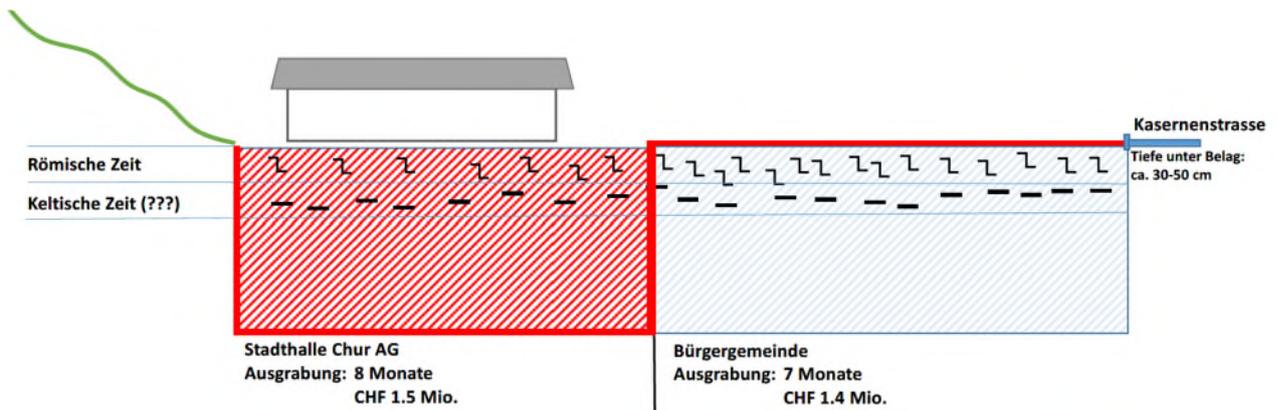


Bevor die archäologischen Detailuntersuchungen ausgeführt werden können, sind durch die Bauherrschaft auf dem betroffenen Areal der Teerbelag, die Eindeck- und Einfüllschichten zu entfernen.

### Fazit

Die archäologische Situation bedeutet gewisse Einschränkungen bezüglich Überbaumöglichkeiten des Areals. Gemäss Einschätzungen des Archäologischen Dienstes des Kanton Graubünden dünne die Funde gegen den Hang hin aus. Im vorderen Teil zur Kasernenstrasse hin sollte daher auf grossflächige Ausgrabungen verzichtet und mit Bodenplatten geplant werden. Auf dem Gebiet der heutigen Stadthalle gegen den Hang hin könnte mit grösseren Ausgrabungen z.B. eine Tiefgarage realisiert werden.

Bebauungsvariante "Teilweise Unterkellerung"



## 5. Projekt neue Messe- und Eventhalle Obere Au

Die neu zu erstellende Talstation der Direktverbindung Chur-Brambrüesch soll auf dem Gebiet der Stadthalle zu stehen kommen. Deshalb beabsichtigt die Stadthalle Chur AG, entsprechend ihrer Zweckbestimmung am Standort Obere Au als Ersatz für die Stadthalle eine neue Messe- und Eventhalle mit Messegelände zu erstellen.

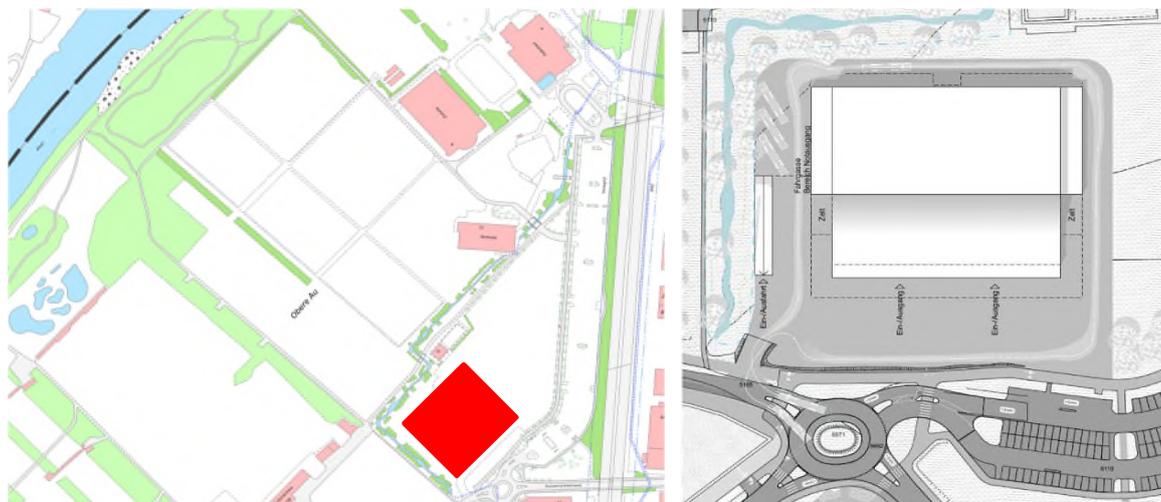
Der Stadtrat ist überzeugt, dass die Notwendigkeit eines Ersatzes der Stadthalle gegeben ist. Chur als Zentrumsstadt braucht ein Hallenangebot, um die Attraktivität für Veranstaltungen jeglicher Art nicht zu verlieren. Eine neue Halle böte eine Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten. Dabei würde es sich nicht nur um den reinen Messebetrieb, sondern vor allem um Veranstaltungen wie Konzerte, Generalversammlungen (z.B. PS Versammlung GKB), Hosting (z.B. Medienzentrum) für regionale Grossveranstaltungen oder mittlere Kongresse handeln. Dazu kommt, dass mit der Umstationierung der Kaserne Chur auf den Rossboden, Synergien zwischen der Armee und dem Hallenbetreiber genutzt werden könnten.



Der vorliegende Entscheid über den Kauf des Areals "Stadhalle" hat keine präjudizierende Wirkung auf den Bau der Messe- und Eventhalle auf der Oberen Au. Letztlich hat auch über die Realisierung der Messe- und Eventhalle das Volk zu entscheiden.

## 5.1 Der Standort Obere Au

Im Rahmen der Neukonzeption der Sport- und Eventanlagen der Stadt Chur am Standort Obere Au (Masterplan Obere Au) soll neben den Sportanlagen für Rasensport, Eissport, Wassersport und anderem auch eine Eventinfrastruktur neu geschaffen werden. Der Verwaltungsrat der Stadhalle Chur AG und der Stadtrat sind sich darüber einig, dass die Neuerstellung einer Messe- und Eventhalle in diesem Kontext viele Nutzungssynergien bietet. Dazu gehört vor allem auch der zu schaffende Aussenraum für Messen und weitere Veranstaltungen wie bspw. Zirkus, Aussenveranstaltungen etc. Der vom Gemeinderat der Stadt Chur im Jahr 2016 zur Kenntnis genommene Masterplan Sport- und Eventanlagen Obere Au beinhaltet einen Standort für den Bau einer Messe- und Eventhalle.



Standort "Messe- und Eventhalle Obere Au"

Die neue Messe- und Eventhalle kommt auf städtischen Grundstücken zu stehen. Sollte die Stadhalle Chur AG Bauherrin sein, würde ihr ein Baurecht gewährt. Die benötigte Baurechtsfläche beträgt 13'000 bis 14'000 m<sup>2</sup>. Alternativ dazu könnte auch die Stadt Chur selbst als Bauherrin die Halle realisieren. Dies ist jedoch bisher vom Stadtrat nicht in Betracht gezogen worden.

## 5.2 Konzeption und Raumangebot Neue Messe- und Eventhalle

Die Halle müsste bezüglich Nutzungsmöglichkeiten grösstmögliche Flexibilität resp. Multifunktionalität aufweisen. Die Durchführung kleinerer, mittlerer wie auch grösserer Veranstaltungen und Events soll darin ermöglicht werden.



Als Bemessungsgrösse der Halle dient der Raumbedarf für die Durchführung der PS Versammlung der GKB mit 3'000 Personen mit Bankettbestuhlung. Die neue Eventhalle soll einen stützenfreien Hauptraum mit einer Fläche von ca. 3'200 m<sup>2</sup> umfassen, inkl. mobile Bühne, und unterteilbar sein. Diese Unterteilung lässt auch kleine und mittlere Anlässe (Vereins-GV, Firmenanlässe, Podiumsdiskussion, etc.) mit ca. 500 Besucherinnen und Besuchern zu.

In einem Hauptraum dieser Grösse sind folgende Personenbelegungen möglich:

- Kapazität bei Bankettbestuhlung: 3'000 Personen
- Kapazität bei Konzertbestuhlung: 5'200 Personen
- Kapazität Stehplätze: bis 8'000 Personen

Unter der Messe- und Eventhalle kann optional eine unterirdische Parkierung für ca. 200 bis 250 Fahrzeuge erstellt werden.

### **5.3 Investitionsbedarf**

Ausgehend von der Machbarkeitsstudie ist mit einem Investitionsbedarf für die Messe- und Eventhalle (Anlagekosten ohne untergeschossige Parkierung) von rund Fr. 30 Mio. zu rechnen (Grobschätzung +/- 25 %).

### **5.4 Gesamtleistungswettbewerb**

Die Stadthalle Chur AG als mögliche Bauherrin wird die neue Messe- und Eventhalle voraussichtlich mittels eines Gesamtleistungswettbewerbs realisieren. Als Referenzprojekt bezüglich Verfahren dient das Projekt "Masterplan Sport- und Eventanlagen Obere Au, Rasen- und Eissport". Ziel des Gesamtleistungswettbewerbs ist es, ein auf das ausgewiesene Bedürfnis optimal abgestimmtes und wirtschaftliches Projekt zu beschaffen, welches im gesetzten Finanzrahmen realisiert wird. Der Projektvorschlag umfasst folglich auch ein Preisangebot für die Planung und Realisierung der Messe- und Eventhalle.

### **5.5 Finanzierung**

Durch den Verkauf des Areals Stadthalle an die Stadt Chur, Beiträgen vom Kanton und Dritten sowie einer möglichen Kapitalerhöhung, würde die Stadthalle Chur AG über genügend Eigenkapital verfügen, um die neue Messe- und Eventhalle auf der Oberen Au finanzieren und realisieren zu können. Zusätzlich zu den eigenen Mitteln wird voraussichtlich eine Bankhypothek von rund Fr. 10 Mio. benötigt.



## **5.6 Betrieb der Messe- und Eventhalle**

Es ist vorgesehen, dass die Stadthalle Chur AG für die Finanzierung, die Planung, die Projektierung sowie die Realisierung der Messe- und Eventhalle zuständig ist. Somit wäre die neue Messe- und Eventhalle Obere Au im Eigentum der Stadthalle Chur AG.

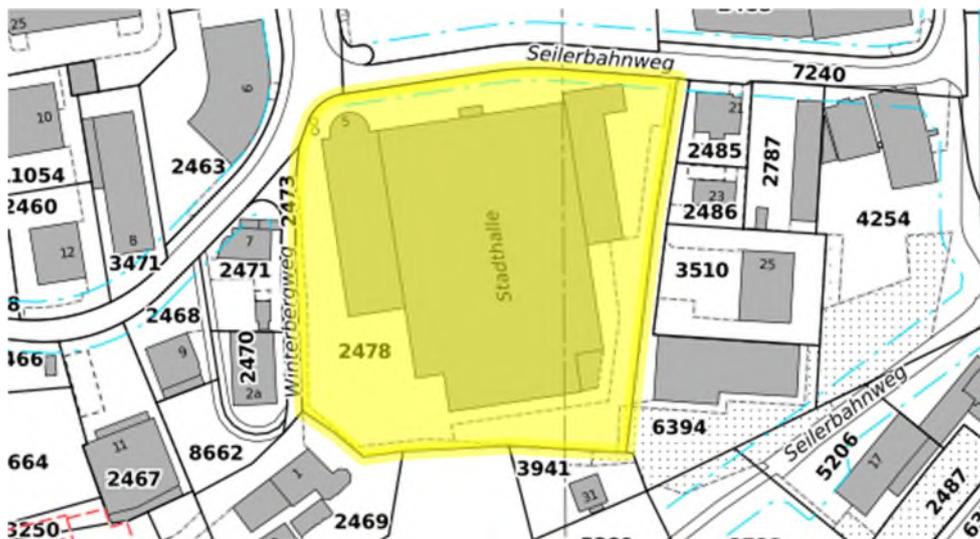
Für den Betrieb der Messe- und Eventhalle muss noch die spätere Betriebsorganisation bestimmt werden. Diese Aufgabe könnte z.B. von der Betriebsorganisation der Sport- und Eventanlagen Obere Au, durch Dritte oder durch eine neu zu gründende Messe- und Event Unternehmung mit städtischer Beteiligung übernommen werden. Es ist aber auch nicht auszuschliessen, dass die Stadthalle Chur AG den Betrieb selber übernimmt. Zurzeit ist vorgesehen, das Verhältnis zwischen der Stadthalle Chur AG (Vermieterin) und der zukünftigen Betriebsorganisation (Mieterin und Betreiberin) mittels einer Leistungsvereinbarung zu regeln.

Tatsache ist, dass der Betrieb der Messe- und Eventhalle Obere Au höchstwahrscheinlich nicht kostendeckend sein wird. Dies wird eine separate Botschaft an den Gemeinderat nach sich ziehen, sollte die Stadt daran einen Beitrag leisten.

Unabhängig von der gewählten Variante braucht es – gemäss Finanzordnung der Stadt Chur – für die jährlich wiederkehrenden Kosten abschliessend eine Volksabstimmung. Diese ist nach Vorliegen der Resultate aus dem Gesamtleisterwettbewerb Anfang 2022 vorgesehen.

## **6. Landkauf Stadthalle-Areal durch die Stadt Chur**

Damit das Areal Stadthalle für die Platzierung der Talstation der neuen Direktverbindung Chur – Brambrüesch freigespielt werden kann und die Stadthalle Chur AG zu Eigenkapital für die Realisierung der neuen Messe- und Eventhalle Obere Au kommt, soll dieses durch die Stadt Chur von der Stadthalle Chur AG käuflich erworben werden.



Stadthalle-Areal

Parzelle Nr:	2478
Eigentümerin	Stadthalle Chur AG
Fläche	7'484 m <sup>2</sup> (Zone G4)
Kaufpreis	Fr. 7.65 Mio.

## 6.1 Kaufpreisberechnung

Die Bewertung erfolgte durch die externen Experten von Gerber Frei, Domat/Ems:

Die Berechnung des Grundstückswerts für die Parzelle 2478 erfolgt auf der Basis Bau-landpreis erschlossen und sofort überbaubar, abzüglich dem Rückbau/Altlastensanierung und der Wertminderungen aufgrund der eingeschränkten zukünftigen Nutzungsmöglichkeit der Parzelle.



7'484 m <sup>2</sup> (Gemischte Zone 4)	à ca. Fr. 1'500.--	Fr.	11'225'000.--
abzüglich:			
Rückbau Stadthalle (gem. Kostenschätzung Mettler Prader AG)			
ca. 42'000 m <sup>3</sup>	à ca. Fr. 35.--	- Fr.	1'470'000.--
Altlastensanierung, Annahme		- Fr.	425'000.--
Minderwert Aufwendungen Archäologiezone, Annahme: 15 % der Wertschöpfung gehen dadurch verloren.			
7'484 m <sup>2</sup>	à ca. Fr. 225.--	- Fr.	1'680'000.--
<b>Verkehrswert Parzelle 2478</b>			<b>Fr. 7'650'000.--</b>
Der Verkehrswert von Fr. 7'650'000.-- entspricht einem Preis pro m <sup>2</sup> von ca. Fr. 1'020.--.			

Quelle: Immobilienbewertung von Gerber Frei vom 2. Dezember 2020

Die Stadt soll demzufolge das Areal Stadthalle für Fr. 7.65 Mio. der Stadthalle Chur AG abkaufen.

Für die für die Talstation beanspruchte Fläche ist ein Baurechtsvertrag mit der Bergbahn Chur-Dreibündenstein AG vorgesehen. Die benötigte Baurechtsfläche beträgt ca. 1'000 m<sup>2</sup> und es ist mit einem jährlichen Baurechtszins von rund Fr. 30'000.-- zu rechnen.

## 6.2 Abwicklung des Kaufs

Damit die Halle nach dem Beschluss des Kaufs durch die Stadt Chur nicht brachliegt und bis zum Abbruch weitervermietet werden kann, ist vorgesehen, dass die Stadthalle Chur AG zusammen mit der EXPO Chur AG oder einer Nachfolgeorganisation den Betrieb und die Vermarktung der Stadthalle sicherstellen. Der Eintrag im Grundbuch und damit die Eigentumsübertragung erfolgt entweder a) zum Zeitpunkt des Abbruchs der Stadthalle, b) bei Baubeginn der neuen Messe- und Eventhalle Obere Au oder c) wenn die BCD AG die Fläche zwingend braucht.

## 7. Finanzielle Auswirkungen für die Stadt

Im Investitionsbudget 2021 (Investitionen Finanzvermögen) sind für den Landkauf Stadthallenareal Fr. 10 Mio. vorgesehen. Anmerkung zu Investitionen ins Finanzvermögen:  
*"Die Investitionen ins Finanzvermögen werden unter HRM2 nicht über die Investitionsrechnung abgerechnet und sind deshalb nur aus Transparenzgründen aufgeführt. Folglich gehören diese nicht zur Investitionsrechnung."*



Der Landkauf des Stadthallenareals ist auch in die Mehrjahresplanung der Investitionen (Finanzvermögen) eingeflossen und im Investitionsbudget 2021 mit 10 Mio. Franken berücksichtigt.

## **8. Was, wenn die Vorlage abgelehnt wird?**

Sollte der Landkauf wie beantragt nicht zu Stande kommen, müsste die Stadthalle Chur AG auf dem freien Markt einen privaten Käufer ihrer Parzelle Nr. 2478 mit der heutigen Stadthalle suchen.

Bei einem Verkauf des Areals an Dritte hat die Stadt Chur keinen direkten Einfluss auf die konkrete Arealentwicklung mehr und insbesondere auch nicht auf die Frage der Platzierung der Talstation der neuen Direktverbindung Chur-Brambrüesch. Nebst den zeitlichen Verzögerungen in Bezug auf die Realisierung der neuen Bergbahn wäre auch eine gesamthafte Arealentwicklung mit Nutzungen auch im öffentlichen Interesse wenig wahrscheinlich.

## **9. Fazit und Würdigung**

Mit dem Landkauf des Stadthallenareals von der Stadthalle Chur AG durch die Stadt Chur verfolgt der Stadtrat eine jahrelange, stringente Strategie zur Weiterentwicklung der Stadt. Denn durch diesen Landkauf ...

- ... erhält die Stadt ein Grundstück zur Platzierung der Talstation der neuen Direktverbindung Chur-Brambrüesch mit Baurechtszinseinnahmen,
- ... kann die Stadt Chur die Entwicklung des Areals Stadthalle auch mit Nutzungen im Gemeininteresse und mit Allgemeinnutzen initiieren und so ausgestalten, dass es auch für Investoren interessant ist und
- ... wird der Stadthalle Chur AG die Möglichkeit geboten, die neue Messe- und Eventhalle Obere Au zu realisieren und somit den Messe- und Eventplatz Chur attraktiv zu gestalten.



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

Chur, 17. Februar 2021

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident



Urs Marti

Der Stadtschreiber



Markus Frauenfelder

**Aktenauflage**

- Grundstücksbewertung von Gerber Frei, Domat/Ems, vom 2. Dezember 2020
- Unterlagen vom Archäologischen Dienst Kanton Graubünden