



**Stadt Chur**

# **Volksabstimmung**

---

**vom 12. März 2023**



**1**

**Finanzielle Unterstützung der IBC Energie Wasser Chur in eine zukunftsgerichtete, nachhaltige und CO<sub>2</sub>-neutrale Wärme- und Kälteversorgung**

Seiten 4 – 31

---

**2**

**Neubau Messe- und Eventhalle Obere Au –  
Betriebsbeitrag**

Seiten 32 – 51

---

# Worum geht es?

1

Erste Vorlage

**Finanzielle Unterstützung der IBC Energie Wasser Chur in eine zukunftsgerichtete, nachhaltige und CO<sub>2</sub>-neutrale Wärme- und Kälteversorgung**

2

Zweite Vorlage

**Neubau Messe- und Eventhalle Obere Au – Betriebsbeitrag**

1 Die IBC Energie Wasser Chur (IBC) hat sich zum Ziel gesetzt, ihr Fernwärmenetz bis 2040 soweit auszubauen, dass sie ihre Kunden CO<sub>2</sub>-neutral versorgen kann. Der Ausbau des Netzes bedarf Investitionen von über Fr. 300 Mio., die nicht alleine durch die IBC finanziert werden können. Der Gemeinderat will den Ausbau mit total Fr. 80 Mio. – verteilt auf zwölf Jahre – unterstützen. Davon Fr. 60 Mio. zur Erhöhung des Dotationskapitals und in Form eines Darlehens sowie Fr. 20 Mio. für eine allenfalls zu beanspruchende Bürgerschaft.

Erläuterungen Seiten 4 – 31

---

2 Die Tage der altehrwürdigen Stadthalle sind gezählt – sie wird der Talstation der Brambrüeschbahn weichen müssen. Als Ersatz wurde in einem Gesamtleistungswettbewerb eine multifunktional nutzbare Halle für den Standort Obere Au entwickelt, welche den Anforderungen und Bedürfnissen von Veranstaltern und Besuchenden gerecht wird. Die Finanzierung dieser neuen Messe- und Eventhalle kann über die Stadthalle Chur AG sichergestellt werden und belastet die Mehrjahresplanung der Investitionen der Stadt nicht. Der Betrieb (EBITDA) kann voraussichtlich kostendeckend erfolgen, Amortisationen und Zinsen werden jedoch zu einem Verlust führen. Ohne einen Betriebsbeitrag der Stadt in der Höhe von jährlich Fr. 560 000.– (indexiert) kann die Messe- und Eventhalle nicht realisiert werden. Der Gemeinderat ist überzeugt, dass die neue Messe- und Eventhalle einem grossen Bedürfnis entspricht und für die Stadt einen erheblichen Mehrwert generieren wird. Die erwartete Wertschöpfung im Zusammenhang mit Messen und Events relativiert die Kosten entscheidend.

Erläuterungen Seiten 32 – 51

---

# 1

## **Finanzielle Unterstützung der IBC Energie Wasser Chur in eine zukunftsgerichtete, nachhaltige und CO<sub>2</sub>-neutrale Wärme- und Kälteversorgung**

Die Abstimmungsfrage lautet:

**Wollen Sie den Rahmenkredit für die neue einmalige Ausgabe in der Höhe von Fr. 80 Mio. brutto, wovon Fr. 60 Mio. (Erhöhung Dotationskapital, Darlehen) zulasten der Investitionsrechnung und Fr. 20 Mio. für eine allenfalls zu beanspruchende Bürgschaft genehmigen?**

Der Gemeinderat unterstützt die Vorlage mit 17 Ja- zu 4 Nein-Stimmen.

# Bericht des Gemeinderates

*Die Umsetzung des Netto-Null Klimaziels bis ins Jahr 2050 wird die gesamte Schweiz stark fordern. Mit dem Krieg zwischen Russland und der Ukraine hat sich die Thematik einer gegenüber dem Ausland unabhängigen Energieversorgung nochmals verschärft. Die Deckung des Gasbedarfs ist eine Herausforderung und wird auf Bundesebene koordiniert. Dies unterstreicht die Wichtigkeit der Thematik, zeigt aber auch die Abhängigkeit der Schweiz von Drittstaaten im Energiebereich. Bereits lange vor dieser Situation hat sich die IBC Energie Wasser Chur (IBC) vertieft mit der Ablösung von fossilen Brennstoffen beschäftigt und eine Netto-Null Strategie bis 2040 beschlossen. Darin ist insbesondere der Aufbau eines umfassenden Anergienetzes bzw. Wärme- und Kältenetzes innerhalb der Stadt Chur als treibender Punkt aufgeführt. Der Bau dieses Netzes bedarf Investitionen in der Höhe von über Fr. 300 Mio. Dies scheint ein beachtlicher Betrag für den Ausstieg aus fossilen Brennstoffen, ist jedoch aus Sicht des Gemeinderates notwendig, um den Umbau in eine erneuerbare Wärmeversorgung innerhalb der Stadt gewährleisten zu können. Gleichzeitig kann damit auch der Wegfall der bisherigen Wertschöpfung aus dem Gasverkauf aufgefangen und die Erlöse anderweitig gesteigert werden. Die heute für den Kauf von Erdöl und Erdgas abfliessenden Gelder verbleiben zukünftig in der Region. Um eine Finanzierung durch Kreditinstitute erhalten zu können, suchte die IBC das Gespräch mit der Stadt und hat um eine Mitfinanzierung bzw. Unterstützung angefragt. Der Gemeinderat erachtet es als unbestritten, dass ein Ausstieg aus fossilen Brennstoffen vorangetrieben werden muss. Da die IBC eine selbständige öffentlich-rechtliche Anstalt im alleinigen Eigentum der Stadt ist, soll mit der IBC zusammen eine tragbare Finanzierungs-*

# 1

***lösung unter Berücksichtigung allfälliger finanzieller Risiken angestrebt werden. Die Finanzierung soll zwischen der Stadt mit Fr. 60 Mio., Fr. 160 Mio. Kreditinstitut und Fr. 56 Mio. Kanton bzw. Bund (Aktionsplan Green Deal) aufgeteilt werden, wobei der Beitrag im Zusammenhang mit dem Aktionsplan Green Deal noch nicht gesichert ist. Um die Finanzierung durch ein Kreditinstitut sicherzustellen, spricht die Stadt zusätzlich Fr. 20 Mio. für eine allenfalls zu beanspruchende Bürgschaft. Mit dieser Beitragsverteilung sollte die IBC in der Lage sein, auch mit Eigenleistungen das Investitionsvolumen von über Fr. 300 Mio. zu stemmen.***

## **Ausgangslage**

Die Energiebranche befindet sich weltweit und auch in der Schweiz in einem gewaltigen Umbruch. Die Nuklearkatastrophe in Fukushima im Jahr 2011 gab hierzulande den Impuls für eine neue Energiestrategie. Diese setzt auf den schrittweisen Ausstieg aus der Kernkraft, die Steigerung der Energieeffizienz und den Ausbau der erneuerbaren Energien. Das Schweizer Stimmvolk bekannte sich zu diesem Vorhaben und stimmte dem ersten Massnahmenpaket 2017 in einer Volksabstimmung klar zu. Im selben Jahr ratifizierte das Schweizer Parlament auch das Pariser Klimaabkommen. Diese globale Vereinbarung hat zum Ziel, die durchschnittliche globale Erwärmung auf 1,5 Grad Celsius zu begrenzen. Dazu sollen die Nettoemissionen von Treibhausgasen in der zweiten Hälfte des 21. Jahrhunderts weltweit auf null reduziert werden. 185 Länder haben das Abkommen bereits ratifiziert und verpflichten sich damit, ihre Treibhausgasemissionen stark zu reduzieren. Diese politischen Rahmenbedingungen weisen den Weg in eine Energiezukunft, die langfristig auf erneuerbaren Energien

basiert und keine Treibhausgasemissionen mehr verursacht. Es gilt, im Zieldreieck einer umweltverträglichen, sicheren und zugleich wirtschaftlichen Energieversorgung ein Optimum zu finden.

Die Dekarbonisierung der Wärmeversorgung ist für die Erreichung des Klimaziels Netto-Null bis 2050 entscheidend. Die Gebäude verursachen mehr als 35 Prozent der schweizweiten CO<sub>2</sub>-Emissionen. 15 Millionen Tonnen CO<sub>2</sub> pro Jahr entstehen allein durch die Verbrennung fossiler Brennstoffe. Davon werden 11 Millionen Tonnen CO<sub>2</sub> durch Komfortwärme (Raumheizung und Warmwasser) verursacht. Rund zwei Drittel aller Gebäude werden immer noch mit fossilen Brennstoffen beheizt. Gemäss Energieperspektiven 2050+ kann der Wärmebedarf bis 2050 ca. um 20 % bis 30 % sinken, dafür wird mit dem Klimawandel der Kältebedarf (Kühlung) ansteigen. Dies hat einen grossen Einfluss auf das Entwicklungspotenzial von Fernwärme und Fernkälte.

Die aktuelle geopolitische Lage mit dem Krieg in der Ukraine und die daraus resultierenden Lieferengpässe sowie den stark steigenden Preisen für Elektrizität, Erdöl und Gasenergie verstärken das Umdenken und fördern die Abkehr von fossilen Heizsystemen für Raumwärme und Brauchwarmwasser in einem bisher nicht gekannten Ausmass. Dies hat einen zusätzlichen grossen Einfluss auf das Entwicklungspotenzial sowie auf den Zeithorizont für die Bereitstellung von Fernwärme und Fernkälte.

Das Heizen und Kühlen von Gebäuden verursacht ein Drittel der schweizweiten CO<sub>2</sub>-Emissionen. Damit das Klimaziel von Netto-Null Emissionen bis 2050 erreicht werden kann, braucht es Alternativen zu fossilen Brennstoffen. Und die gibt es: Zahlreiche Wärmeverbünde nutzen bereits heute erneuerbare Energiequellen wie Gewässer, Holzschnitzel, Geo- und Solarthermie sowie Abwärme aus Kehrrichtverwertung oder Industrie. Mit dem Ausbau der Wärme-/

# 1

Kältenetze können Areale mit einem hohen Wärme- oder Kältebedarf rasch dekarbonisiert werden.

Der IBC als Energieversorgerin kommt dabei eine wichtige Rolle zu. Die IBC ist gefordert, einen fortschrittlichen Technologiemix für die Energieversorgung zu finden, um die angestrebten Ziele zu erreichen. Der Masterplan Energie Chur 2040 der IBC verfolgt das ambitionöse Ziel, ihre Kunden in der Stadt bis 2040 CO<sub>2</sub>-frei zu versorgen. Die IBC geht davon aus, dass sie insgesamt 60 % ihrer Kunden in der Stadt versorgen kann. Jedoch können aus topografischen Gründen nicht alle Gebiete angeschlossen werden. Zudem ist der Anschluss von Einfamilienhäusern nicht wirtschaftlich. Durch die zukünftige bauliche Verdichtung und den daraus resultierenden grösseren Gebäudevolumen wird der Anschluss weiterer Gebäude wirtschaftlich attraktiv.

Für die Transformation des Energiesystems und insbesondere für den Bau der Wärme- und Niedertemperatur-Infrastrukturen sind daher in den nächsten Jahren sehr hohe Investitionen notwendig.

## **Bisheriges Geschäft und Folgen für die Stadt/IBC**

Die IBC versorgt die Einwohnerinnen und Einwohner der Stadt Chur mit Strom, Trinkwasser, Gasenergie sowie mit Wärme und Kälte (Kühlung). Die IBC bietet heute Gesamtenergiedienstleistungen an. Sie entwickelt integrale Energielösungen für Areale und ganze Quartiere. Von der Versorgung mit primären Energieträgern über die Realisierung von Energiezentralen, Photovoltaikanlagen, E-Ladeinfrastrukturen, Batteriespeichern bis hin zu Multi Energie-Contracting. Ebenso befinden sich all die zugehörigen Dienstleistungen von der Messung, Optimierung und Zuweisung aller benötigten Energieflüsse bis hin zu den entsprechenden Abrechnungsdienstleistungen in ihrem Angebotsportfolio.



Das lokale Gasnetz in Chur ist sehr dicht verlegt. Die IBC versorgt heute rund 2500 Kunden (Private, Gewerbe, Industrie) mit Gasenergie. Im Standard-Gasprodukt ist heute bereits 30 % Biogas enthalten. Den Anteil Biogas können die Kunden frei wählen – bis zu einem Anteil von 100 % Biogas. Der Absatz von Gasenergie ist rückläufig, auch weil Kunden immer häufiger auf erneuerbare Energie wechseln, teilweise durch den Anschluss an die Wärmenetze der IBC. Das Geschäftsfeld Gasenergie steuert heute immer noch einen grossen Anteil zum Gewinn der IBC bei.

Mit dem Bau der Fernwärmeleitung von der Kehrrechtverbrennungsanlage Trimmis (GEVAG) nach Chur durch die Fernwärme Chur AG, an der die IBC zu 60 % beteiligt ist, begann 2011 die Versorgung der Churer Bevölkerung mit Fernwärme. 2013 nahm die IBC das erste Anergienetz der Südostschweiz im Gebiet Chur West in Betrieb. In den Jahren 2018/2019 beauftragte der Churer Gemeinderat die IBC im Rahmen der kommunalen Planung für Anergienetze mit Planung, Erstellung, Betrieb und Unterhalt dieser Netze. Gleichzeitig erteilte er der IBC die Konzession für die Nutzung des Grundwassers. 2019 erstellte die IBC die Energiezentrale ARA Chur mit dem zugehörigen Wärmenetz. Mit Anschluss der Grossüberbauung Hof Masans im Herbst 2021 wurde der Betrieb des Wärmenetzes mit gereinigtem Abwasser aus der ARA Chur aufgenommen. Auch weitere Kunden entlang der Anergie-Wärmeleitung sowie das Belmont/Lacuna Quartier beabsichtigen, sobald das ARA-Wärmenetz vor Ort ist (geplant 2024), via Anschluss an das ARA-Wärmenetz von fossiler auf erneuerbare Wärmeenergie umzusteigen. Weitere Wärmenetze sind in Realisierung, wie bspw. Kleinbruggen, Trist, Rheinwiesen, Giacometti, Ringstrasse, Titt, oder in Planung.

# 1

## Neues Geschäftsfeld

### Umfeld

In den Energieperspektiven 2050+ hat das Bundesamt für Energie verschiedene Szenarien berechnen lassen, die aufzeigen, wie das Netto-Null Klimaziel bis 2050 erreicht und weiterhin eine sichere Energieversorgung gewährleistet werden kann. Im Zentrum der Energieperspektiven 2050+ steht das Szenario «Zero Basis», mit dem bis 2050 das Netto-Null Ziel erreicht wird. Als Vergleich dient das Szenario «Weiter wie bisher» (WWB), das auf den bis Ende 2018 in Kraft gesetzten Massnahmen und Instrumenten der Energie- und Klimapolitik basiert und den autonomen technischen Fortschritt ohne zusätzliche politische Massnahmen abbildet. Alle Szenarien gehen von einer wachsenden Bevölkerung und einem steigenden Bruttoinlandprodukt aus. Gemäss dem Bundesamt für Statistik wächst die Bevölkerung der Schweiz in den kommenden drei Jahrzehnten und wird sich weiter im Einzugsgebiet der Agglomerationen konzentrieren.

In den Energieperspektiven 2050+ wird unterstellt, dass in Kooperation mit der Weltgemeinschaft der Klimawandel beschränkt werden kann. Dennoch führen die ändernden Klimabedingungen zu einer leichten Verringerung des Wärmebedarfs im Winter und zu einem steigenden Kühlbedarf im Sommer. Die starke Steigerung der Energieeffizienz im Gebäudepark sowie Effizienzsteigerungen in der Industrie führen zu einer starken Verringerung des Wärmebedarfs. Der Wärmebedarf in der Schweiz von heute rund 100 Terrawattstunden (TWh) pro Jahr nimmt gemäss Szenarien bis 2050 auf 70 bis 80 TWh pro Jahr ab. Einen starken Rückgang zeigt die Raumwärme mit einer Abnahme von minus 30 Prozent sowie die Prozesswärme mit rund minus 25 Prozent. Auch beim Warmwasser zeigt sich eine Reduktion von minus 10 bis 15 Prozent. Die abnehmende Wärmenachfrage

ist bei der Energieplanung und Bewertung der für thermische Netze geeigneten Gebiete zu berücksichtigen. Gemäss Energieperspektiven 2050+ steigt in allen Szenarien auch der Energieverbrauch zur Deckung des Kältebedarfs an.

### **Was ist Fernwärme und Fernkälte**

Fernwärmenetze übertragen Wärme von einer Quelle mit hoher Temperatur, dem Wärmeerzeuger, zur Senke mit niedrigerer Temperatur, dem Wärmebezügler. Wärme auf einer Temperatur unter der Umgebungstemperatur wird als Kälte bezeichnet. Ein thermisches Netz kann Fernkälte bereitstellen, wenn ein Bezüger seinen Kältebedarf deckt, indem er Wärme ins Netz abgibt und die Temperatur des Netzes damit erhöht.

*Klassische Fernwärmenetze* werden auch als «Hochtemperaturnetze» bezeichnet. Sie dienen der Versorgung von Gebäuden mit Raumwärme und Warmwasser sowie von bspw. Prozessen in der Industrie mit Wärme. Dazu kommen Vorlauftemperaturen von mindestens 60/70 °C und teilweise bis über 150 °C zum Einsatz. Die Wärme wird meist von einem zentralen Standort an die zu versorgenden Verbraucher geleitet. Dazu ist ein leitungsgebundenes Wärmeverteilsystem mit wärmegeprägten und vielfach erdverlegten Rohren notwendig.

Als *Niedertemperatur-* oder *Anergienetze* werden Netze, die zum Austausch von Wärme mit Temperaturen unter 60 °C betrieben werden, bezeichnet. Die Niedertemperaturwärme kann als Raumwärme (ab 30 °C) oder zur Versorgung von dezentralen Wärmepumpen (auch unter 30 °C) dienen. Bei Temperaturen unter 20 °C kann das Netz auch als Wärmesenke und somit zur Versorgung mit Kälte dienen. Im letzten Fall wird die Anwendung auch als Fernkälte bezeichnet. Die Wärmeverteilung bei tiefer Temperatur kann anstelle eines klassischen Fernwärmenetzes oder in Ergänzung dazu erfolgen.

# 1

Thermische Netze dienen als Oberbegriff für Netze zur Übertragung von Wärme auf allen Temperaturniveaus. Sie werden wie oben beschrieben anhand der Betriebstemperatur unterschieden. Man unterscheidet sowohl bei der Netzeinspeisung als auch beim Wärme- und Kältebezug zwischen einer direkten und indirekten Nutzung. Die direkte Netzeinspeisung ist abhängig von der Temperatur, bei welcher die Wärme im thermischen Netz transportiert wird. Wärme aus einem Verbrennungsprozess, bspw. aus einer Kehrichtverbrennungsanlage (KVA), oder deren Nutzung in Wärme-Kraft-Kopplungs-Prozessen sowie Abwärme aus industriellen Hochtemperatur-Prozessen kann oft direkt mittels eines Wärmetauschers ins thermische Netz eingespeist werden. Bei anderen Wärmequellen, wie zum Beispiel Grundwasser oder Umwelt- und industrielle Abwärme (Anergie), wird die Wärme entweder beim Wärmebezügler mittels Wärmepumpe oder beim Wärmelieferanten mittels Wärmepumpen oder Wärme-Kraft-Kopplungsanlagen (WKK) indirekt auf das für die Nutzung nötige Temperaturniveau gebracht. Um das Netto-Null Ziel bis 2050 zu erreichen, müssen auch im Wärmebereich alle lokale Potenziale ausgeschöpft werden.

Heute sind in der Schweiz noch immer rund 900 000 mit fossilen Energieträgern betriebene Heizungssysteme in Betrieb. Bei einer durchschnittlichen Lebensdauer von 20 Jahren müssten jährlich rund 45 000 fossil betriebene Heizungen durch erneuerbare Heizsysteme ersetzt werden. 2020 konnte zwar mit rund 28 000 verkauften Wärmepumpen ein klarer Trend bei den erneuerbaren Heizungen festgestellt werden. Gleichzeitig wurden aber auch rund 20 000 neue fossil betriebene Heizungsanlagen installiert und rund 9 000 fossile Brenner ausgewechselt. Erneuerbare Heizungen werden vorwiegend in Neubauten und als Ersatz bestehender fossil betriebener Heizungsanlagen in Ein-

und kleinen Mehrfamilienhäusern installiert. Bei grösseren Mehrfamilienhäusern ist der Wechsel von fossil betriebenen zu erneuerbaren Heizsystemen oft eine grössere Herausforderung, da dort vermehrt bauliche Hürden auftreten können.

Der Zu- und Ausbau der thermischen Netze spielt bei der Dekarbonisierung der Wärmeversorgung eine wichtige Rolle. Die Wärmeversorgung über ein thermisches Netz erlaubt die räumliche Trennung zwischen Wärmebereitstellung und den mit Wärme versorgten Gebäuden. Dies hat als Folge, dass in den Gebäuden im Vergleich zum Heizsystemwechsel keine grossen baulichen Anpassungen notwendig werden und auch kaum zusätzlicher Platz zur Verfügung stehen muss. Somit bieten thermische Netze, die einen hohen Anteil an CO<sub>2</sub>-neutraler Wärme transportieren, auch für Gebäude mit komplexeren baulichen Ausgangslagen eine zuverlässige und wirtschaftlich tragbare Lösung. Die zunehmende städtische Verdichtung sowie der steigende Kühlbedarf im Sommer – als Folge der ändernden Klimabedingungen – erhöhen das Potenzial für thermische Netze zusätzlich.

Eine Studie der EMPA, ETHZ und HSLU kommt zum Schluss, dass in den Städten für 50 % bis 80 % und in dichter besiedelten bzw. industrialisierten Agglomerationen für bis zu 50 % der Quartiere eine Versorgung mit thermischen Netzen energetisch und ökonomisch sinnvoll ist. Die Investitionskosten solcher Quartierlösungen sind zwischen 20 % und 25 % niedriger als eigenständige Gebäudelösungen. Um das Netto-Null Ziel bis 2050 zu erreichen, sind die annualisierten Investitionen für den Umbau des Energiesystems im Szenario «Zero Basis» gegenüber den «Sowieso-Kosten» im Szenario WWB um insgesamt 109 Milliarden Franken oder rund 8 % höher.

Mit dem Szenario «Zero Basis» können die Treibhausgasemissionen aus der Wärme- und Kältebereitstellung von

# 1

rund 46 Mio. Tonnen CO<sub>2</sub>-Äquivalenten im Jahr 2018 auf rund 12 Mio. Tonnen im Jahr 2050 reduziert werden. Die verbleibenden Emissionen fallen hauptsächlich in den Bereichen Landwirtschaft, industrielle Prozesse und KVA an und müssen durch CO<sub>2</sub>-Sequestrierung und Negativemissionstechnologien kompensiert werden.

## **Potenzial von Fernwärme- und Fernkälteanlagen**

Die Schweiz hat sich im Rahmen des Pariser Übereinkommens zu einer Reduktion der Treibhausgasemissionen von 50 % bis 2030 und von 70 bis 85 % bis 2050 gegenüber 1990 verpflichtet. Ab dem Jahr 2050 soll die Schweiz unter dem Strich keine Treibhausgasemissionen mehr ausstossen (Netto-Null Ziel).

Für die Erreichung des Klimaziels Netto-Null 2050 ist eine Dekarbonisierung der Wärmeversorgung unumgänglich. Für die Raumwärme sind schon heute umsetzbare und wirtschaftliche Lösungen vorhanden. Dieser Bereich muss möglichst rasch vollständig dekarbonisiert werden. Die thermischen Netze haben in der Schweiz ein grosses Potenzial. Das Potenzial liegt je nach Quelle und gewähltem Szenario zwischen 17 und 22 TWh pro Jahr. Mit jährlich etwa 8,4 TWh über thermische Netze gelieferte Wärme ist das vorhandene Potenzial somit höchstens zur Hälfte ausgeschöpft. Weil deren Planung und Realisierung lange dauert und möglichst keine fossilbetriebenen Heizungsanlagen in Wohn- und Dienstleistungsgebäuden mehr eingebaut werden sollten, muss der Ausbau CO<sub>2</sub>-armer Wärme transportierender thermischer Netze sofort massiv verstärkt werden.

Erdgas ist heute noch ein bedeutender Energieträger. Auf dem Weg zum Netto-Null Ziel muss dessen Verbrauch reduziert werden. Insbesondere im Bereich der Raumwärme sollte längerfristig kein Erdgas mehr eingesetzt werden. Bis 2050 muss die Gasversorgung CO<sub>2</sub>-neutral sein. Der

direkte Ersatz von Erdgas durch die Verwendung von Biogas oder Wasserstoff für die Heizung von Gebäuden erachtet der Bundesrat als nicht sinnvoll. Diese beiden Energieträger werden künftig hauptsächlich in der Industrie und im Schwerverkehr benötigt. Die Komfortwärme kann grösstenteils problemlos mit Umweltwärme und Wärmepumpen respektive der Nutzung nicht vermeidbarer Abwärme von Holzbrennstoffen und der direkten Nutzung von Wärme aus tieferen geologischen Schichten bereitgestellt werden. Im Rahmen der kommunalen Energieplanung mit dem Ziel CO<sub>2</sub>-Neutralität und gegebenenfalls in Zusammenarbeit mit den Energieversorgern ist die Stilllegung von Gasleitungen und der Ausbau von thermischen Netzen zu prüfen. Mit einer vorausschauenden Planung können Hindernisse für die Realisierung von thermischen Netzen beseitigt werden. Thermische Netze haben ein grosses Potenzial für eine nachhaltige Wärmeversorgung. Dieses Potenzial muss nun möglichst rasch erschlossen werden.

### **Kantonale Energie- und Klimapolitik**

Der Kanton Graubünden geht die Herausforderungen des Klimawandels mit Massnahmen im Rahmen der kantonalen Klimastrategie und des Aktionsplans Green Deal für Graubünden aktiv an und hat mit der Teilrevision des kantonalen Energiegesetzes den Nachvollzug der aktuellen Mustervorschriften der Kantone (MuKE 2014), unter Berücksichtigung der Verhältnisse in Graubünden, vollzogen. Das neue Energiegesetz ist seit 1. Januar 2021 in Kraft.

### **Städtische Energie- und Klimapolitik**

Zurzeit wird der städtische Masterplan Klima und Energie erarbeitet. Die Stadt Chur unterstützt die Bestrebungen des Kantons Graubünden und verfolgt seit Jahren eine klimaschonende Energiepolitik. Als Energiestadt setzt sie zahlreiche Massnahmen zur effizienten Nutzung von Energie

# 1

und zum Ausbau von erneuerbaren Energien sowie für eine umweltverträgliche Mobilität um. Die Umsetzung des Stadtentwicklungskonzepts, des Agglomerationsprogramms Chur der 4. Generation, des Energierichtplans sowie dessen Abstimmung mit dem Masterplan Energie Chur der IBC sind zentrale Aspekte des städtischen Energie- und Klimamasterplans.

## IST-Zustand auf dem Stadtgebiet

Im 2020 wurde in der ganzen Stadt Chur insgesamt rund 1166 GWh Energie in Form von Strom, Wärme und Treibstoff benötigt.

Der Wärmeverbrauch betrug 2020 rund 557 GWh, dies entspricht beinahe der Hälfte des Gesamtenergieverbrauchs. Die Wärmequellen stammten zu 27 % aus erneuerbaren Energien wie Fernwärme, Holz und Wärmepumpen (Schweizer Durchschnitt liegt bei 32 %). Das bedeutet, 73 % des Wärmeverbrauchs der Stadt Chur stammt aus fossilen Energieträgern wie Heizöl oder Gasenergie.

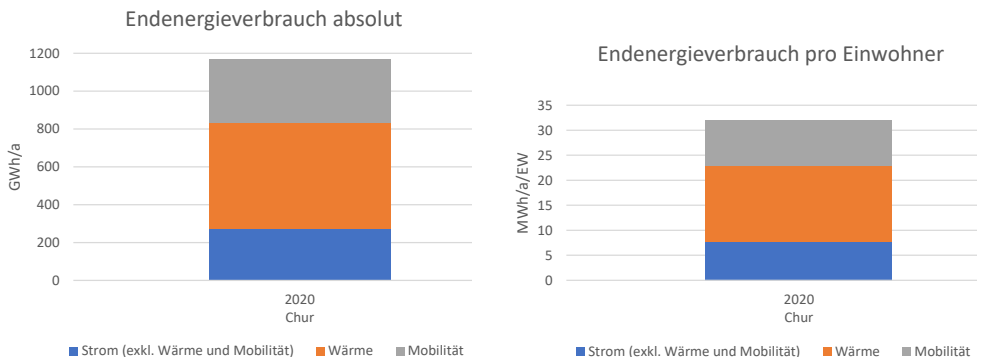


Abbildung 1: Endenergieverbrauch nach Verwendungszweck absolut (links) und pro Einwohner (rechts), aus der Energiebilanz der Stadt Chur 2020.



## **Wirtschaftlichkeit**

### **Ausgangslage**

Die IBC hat in Zusammenarbeit mit der Elimes AG und der EMPA/Urban Sympheny AG (Start-up der EMPA) im 2018/2020 einen Masterplan Energie Chur mit Fokus Wärme/Kälte-Versorgung ausgearbeitet. Mit diesem Masterplan wurden mögliche Lösungen für das Netto-Null Ziel (keine direkten CO<sub>2</sub>-Emissionen verursacht durch das Energiesystem) bis in die Jahre 2035/2050 aufgezeigt. Im Jahr 2020 wurde eine erste Wirtschaftlichkeitsberechnung erstellt. Mit dem Szenario 2035 wurde aufgezeigt, dass das Energiesystem der Stadt Chur wirtschaftlich vertretbar umgebaut werden kann. Die Lebenszykluskosten (Investitionskosten + Energiekosten + Betriebskosten + Unterhaltskosten) des zukünftigen CO<sub>2</sub>-freien Energiesystems können auf ähnlichem Niveau gehalten werden, wie dies mit dem heutigen Energiesystem der Fall ist.

### **Auswirkungen auf die IBC**

Mit dem Masterplan Energie Chur 2040 verfolgt die IBC das Ziel, ihre Kunden in der Stadt bis 2040 CO<sub>2</sub>-frei zu versorgen. Dies entspricht dem Szenario Netto-Null (NN0 2035) des Bundes. Dabei werden bestehende Gaskessel durch Fernwärmeanschlüsse abgelöst. Dies hat zur Folge, dass der traditionelle Verkauf von Gas an Endkunden abnimmt. Im Gegenzug wird aber der Absatz von Wärmeprodukten zum Heizen und Kühlen stark zunehmen. Haupttreiber für diese Dienstleistungen sind die Wärmenetze, welche Abwärme bspw. aus der Kehrlichtverbrennungsanlage GEVAG in Trimmis und erneuerbare, thermische Energie bspw. aus Grundwasser in der Stadt Chur verteilen. In dezentralen Quartierzentralen werden vermehrt Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen eingesetzt, welche neben Heizenergie auch wertvollen Winterstrom liefern und dadurch die Versor-

# 1

gungssicherheit der Stadt Chur erhöhen. Gemäss Studie belaufen sich die Investitionen der IBC in den nächsten 15 Jahren auf Fr. 185 Mio., um das Ziel Netto-Null (Szenario NNO 2035) zu erreichen. Ohne Investitionen in die Dekarbonisierung (Szenario WWB 2035) müsste die IBC Fr. 96 Mio. investieren. Damit betragen die Mehrinvestitionen der IBC für eine CO<sub>2</sub>-freie Versorgung ihrer Kunden in den nächsten 15 Jahre Fr. 90 Mio.

Im Szenario WWB 2035 würden keine speziellen Massnahmen für den Umbau in ein CO<sub>2</sub>-freies Energiesystem erfolgen. Folglich würden Technologien nach vorhandenen Infrastrukturen und wirtschaftlichen Aspekten gewählt.

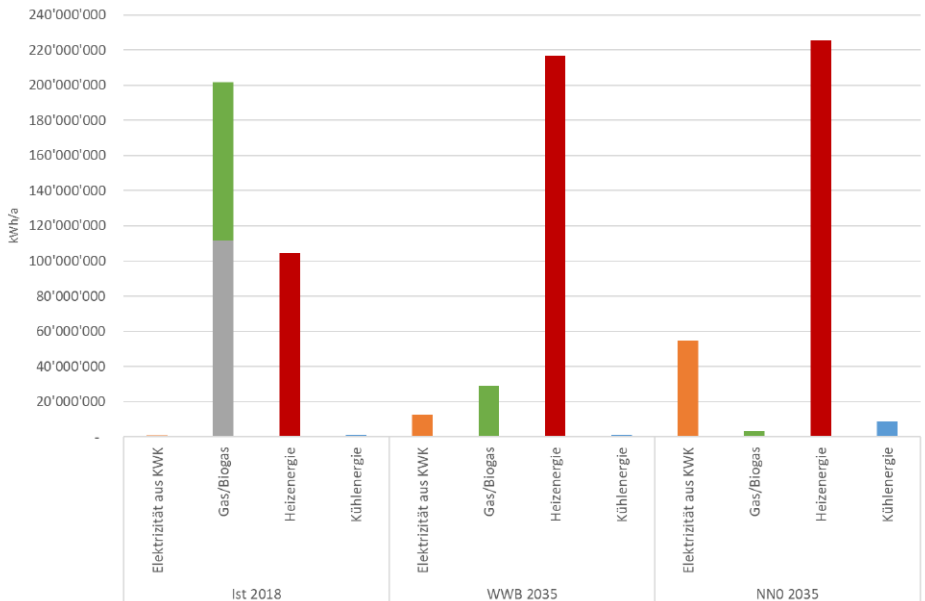


Abbildung 2: Energiemengen, welche im Wärmegeschäft IBC an die Endkunden verkauft werden: Gas/Biogas, Heiz-Kühlenergie über Fernwärme und Contracting und Strom aus Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen (Quelle: Wirtschaftlichkeitsberechnung Energieversorgung Chur, EMPA 17.4.2022).

Immobilienbesitzer würden vermehrt eigene Wärmepumpen und Photovoltaikanlagen (PV) einsetzen. Durch den Eigenverbrauch von Strom aus Photovoltaikanlagen würde der Absatz von Strom zurückgehen; durch den steigenden Strombedarf von Wärmepumpen könnte dieser Rückgang nur teilweise kompensiert werden. Bestehende Gasheizkessel würden ebenfalls durch Fernwärmeanschlüsse abgelöst, es bliebe aber ein grösserer Anteil bei den Endkunden bestehen.

Durch die Investitionen in eine CO<sub>2</sub>-freie Energieversorgung (Szenario NN0 2035) können die jährlichen Erträge der IBC aus Energielieferung gegenüber heute, aber auch gegenüber dem Szenario WWB 2035 deutlich gesteigert werden (vgl. Abbildung 3). Das Szenario WWB 2035 zeigt auf, wie sich die IBC verhalten könnte, wenn sich der Gasverkauf reduziert. Der entgangene Gasertrag kann durch den Ausbau des Geschäftsfelds Wärme kompensiert werden. Zu beachten gilt, dass keine speziellen Massnahmen zur CO<sub>2</sub>-Reduktion berücksichtigt werden, sondern lediglich die Ertragslage der IBC gehalten wird. Wird jedoch das Geschäftsfeld Wärme nicht ausgebaut, muss mit einem Ertragsrückgang von bis zu 40 % (Fr. -20 Mio.) gerechnet werden. Das Szenario NN0 2035 beschreibt hingegen den aktiven Umbau des Energiesystems durch die IBC, um das Ziel Netto-Null zu erreichen. Der forcierte Ausbau des Geschäftsfelds Wärme und die lokale Stromproduktion in Quartierzentralen mittels Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) resultiert in einem Zuwachs der Erträge von rund 30 % (+ Fr. 13 Mio.). Dieser Ertragsausbau wird durch die Mehrinvestition, gegenüber dem Szenario WWB 2035, von rund Fr. 90 Mio. erreicht.

| Energielieferungen an Endkunden (kWh/a)       | IBC 2018<br>(gemessen) | Ist-Zustand 2018<br>(ohne Industrie) | WWB 2035<br>(ohne Industrie) | NN0 2035<br>(ohne Industrie) |
|-----------------------------------------------|------------------------|--------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Elektrizität (aus KWK)                        | n/a                    | 762'175                              | 12'675'720                   | 54'657'553                   |
| Gas 1)                                        | 170'044'000            | 111'600'000                          | -                            | -                            |
| Biogas                                        | inkl.                  | 90'000'000                           | 29'155'350                   | 3'227'132                    |
| Wärme 2)                                      | 109'214'113            | 104'544'092                          | 216'896'720                  | 225'502'443                  |
| Kälte                                         | n/a                    | 1'317'542                            | 1'185'788                    | 8'477'395                    |
| 1) 15% Abweichung aufgrund der Datenbasis GWR |                        |                                      |                              |                              |
| 2) Fernwärme GEVAG und Contracting            |                        |                                      |                              |                              |
| Energielieferungen an Endkunden (Rp./kWh)     |                        | Ist-Zustand 2018<br>(ohne Industrie) | WWB 2035<br>(ohne Industrie) | NN0 2035<br>(ohne Industrie) |
| Elektrizität                                  |                        | 8.0                                  | 8.0                          | 9.2                          |
| Gas 1)                                        |                        | 8.0                                  | -                            | -                            |
| Biogas                                        |                        | 12.0                                 | 12.0                         | 12.0                         |
| Wärme                                         |                        | 17.0                                 | 17.0                         | 19.6                         |
| Kälte                                         |                        | 12.0                                 | 12.0                         | 12.0                         |
| Energielieferungen an Endkunden (CHF/a)       |                        | Ist-Zustand 2018<br>(ohne Industrie) | WWB 2035<br>(ohne Industrie) | NN0 2035<br>(ohne Industrie) |
| Elektrizität                                  |                        | 60'974                               | 1'014'058                    | 5'028'495                    |
| Gas 1)                                        |                        | 8'928'000                            | -                            | -                            |
| Biogas                                        |                        | 10'800'000                           | 3'498'642                    | 387'256                      |
| Wärme                                         |                        | 17'772'496                           | 36'872'442                   | 44'085'728                   |
| Kälte                                         |                        | 158'105                              | 142'295                      | 1'017'287                    |
| <b>Total Erträge pro Jahr</b>                 |                        | <b>37'719'575</b>                    | <b>41'527'437</b>            | <b>50'518'766</b>            |

Abbildung 3: Erträge aus dem Energieverkauf für die Szenarien WWB 2035 und NN0 2035 im Vergleich zu heutigen Erträgen (Quelle: Wirtschaftlichkeitsberechnung Energieversorgung Chur, EMPA 17.4.2022).

Im Szenario WWB 2035 könnten die zu tätigen Investitionen nach 12 Jahren zurückbezahlt werden. Durch die höheren Erträge im Szenario NN0 2035 könnten die im Vergleich um Fr. 90 Mio. höheren Investitionen nach 15 Jahren zurückgezahlt werden. Hohe Anfangsinvestitionen sichern einen schnellen Markteintritt, damit Kunden nicht auf andere Wärmequellen ausweichen. Steigende Gewinne aus dem Verkauf von Wärme erlauben bereits ab 2030 eine Rückzahlung des aufgenommenen Fremdkapitals. Ab 2040 kann ein positiver Cashflow ausgewiesen werden.

Die Investitionen in eine zukunftsgerichtete, nachhaltige und CO<sub>2</sub>-neutrale Wärme- und Kälteversorgung stellen ein langfristiges Engagement dar.

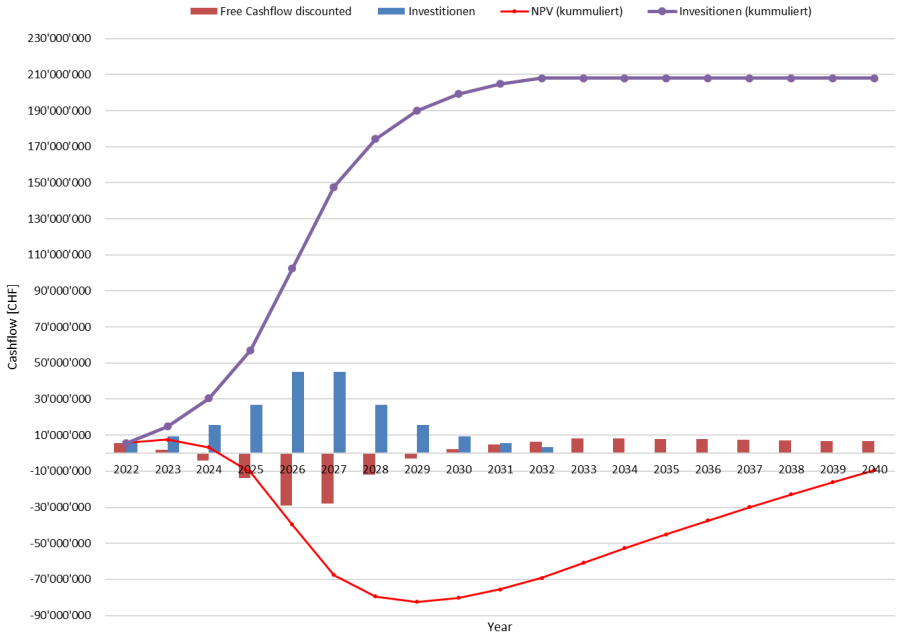


Abbildung 4: Cashflow und Investitionen IBC während der Umbauphase, um das Szenario NN0 2035 zu erreichen (Quelle: Wirtschaftlichkeitsberechnung Energieversorgung Chur, EMPA 17.4.2022).

## Umsetzung

Im Auftrag der IBC und der Stadt Chur sind in den letzten Jahren mehrere Studien betreffend fossilfreier Wärmeversorgung ausgearbeitet worden. Der Energierichtplan Chur

# 1

aus dem Jahr 2018 diente als Basis für die Entwicklung des neuen Masterplans Energie Chur 2020. Dieser analysiert den aktuellen Wärmebedarf und erstellt Prognosen für die Zukunft. Mit den vorhandenen erneuerbaren Wärmequellen wird eine Strategie entwickelt, welche aufzeigt, wie Chur künftig fossilfrei versorgt werden soll.

Der Masterplan Energie Chur 2020 zeigt auf, dass eine Transformation der heutigen Energieversorgung in eine CO<sub>2</sub>-freie Energieversorgung im Jahr 2035 bei ähnlichen Lebenszykluskosten wie 2018 möglich ist. Zu beachten gilt, dass das Energiesystem umgebaut werden muss und ausschliesslich Technologien, welche erneuerbare Energie nutzen, zum Einsatz kommen. Dies erfordert z.T. massive Investitionen. Hingegen wurde aufgezeigt, dass mit solchen Investitionen das neue, vollständig erneuerbare Energiesystem mit ähnlichen Lebenszykluskosten betrieben werden kann wie das heutige System. Chur wird im Jahr 2035 um 300 GWh Wärme brauchen. Die Investitionen werden auf Fr. 285 Mio. geschätzt.

Für die fossilfreie Wärmeversorgung von Chur wird eine Strategie vorgeschlagen, welche von Osten gegen Westen Quartiere mit Wärme auf abnehmendem Temperaturniveau versorgt. Während im Osten die Hochtemperatur-Versorgung (HT) vorherrscht, wird im Westen hauptsächlich Anergie-Wärme zur Verfügung gestellt. Das Konzept wird Kaskadenversorgung genannt. Die Kaskadenversorgung sieht den Wärmetransport von Netzen mit hohen Temperaturen auf Netze mit tieferen Temperaturen vor. Von den HT-Netzen im Osten mit dem Quartierzentralen-Streifen im mittleren Teil wird Wärme an die angrenzenden Anergie-netze geliefert. Die Versorgung von Chur kann auf diese Weise in Etappen und Phasen erfolgen. Das Vorgehen kann effizient und wirtschaftlich gestaltet werden. Die IBC kann ca. 60 % des städtischen Bedarfs abdecken, die Erschliessung einiger Quartiere wie z. B. Einfamilienhausquartiere ist

wirtschaftlich nicht attraktiv, andere Quartiere eignen sich aufgrund ihrer topografischen Lage nicht für die Erschliessung mit thermischen Netzen (z. B. Maladers). Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser, welche nicht im Bereich von Netzen liegen, können beispielsweise auch mit Luft-Wasser-Wärmepumpen oder modernen Biogas-Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen versorgt werden. Abbildung 5 zeigt den Vorschlag für die Umsetzung des Kaskadenkonzepts für die Wärmeversorgung der Stadt Chur. Der Vorschlag ist nicht abschliessend. Quartierzentralen können im Prinzip entsprechend der Entwicklung von Chur beliebig platziert werden. Die Menge an Wärme, welche von den Quartierzentralen in die Anergieperipherie transportiert werden muss, zeigt sich mit der Entwicklung der Netze. Es kann sein, dass eine Quartierzentrale entfällt, weil viel Bedarf

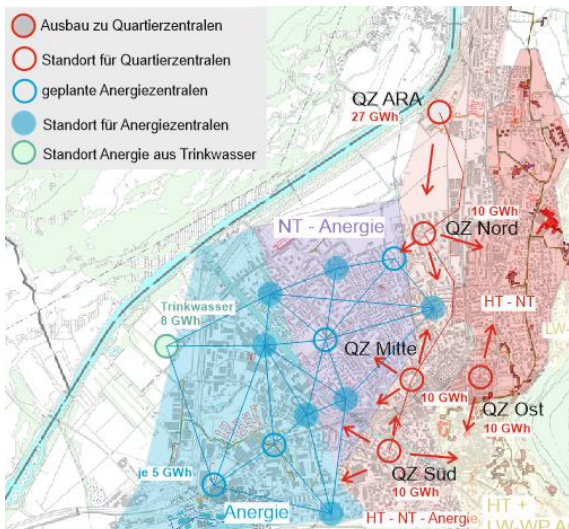


Abbildung 5: Kaskadenversorgung Stadt Chur.

| Wärmequellen             | GWh/a      |
|--------------------------|------------|
| KVA                      | 38 HT      |
|                          | 18 RL      |
| ARA (WKK)                | 34         |
| QZ Nord (WKK + Anergie)  | 13         |
| QZ Mitte (WKK + Anergie) | 13         |
| QZ Süd (WKK + Anergie)   | 13         |
| QZ Ost (WKK + Anergie)   | 13         |
| Anergienetz Grundwasser  | 75         |
| EFH + kleine MFH (WKK)   | 31         |
| Luft-Wasser WP           | 31         |
| Diverse                  | 29         |
| <b>Total</b>             | <b>308</b> |

Abbildung 6: Wärmelieferung im Jahr 2035/40 durch Quartier- und Anergiezentralen.

# 1

über Energie und Grundwasser abgedeckt werden kann. Im Gegensatz dazu braucht es mehr Energie aus den Quartierzentralen, wenn Anergiequellen wie Grundwasserschüttungen, Abwärme von Dienstleistern und Industrie nicht ausreichend vorhanden sind. Für eine wirtschaftlich erfolgreiche Umsetzung werden im Werkleitungsbau Synergien mit dem Strassenbau der Stadt genutzt und die Projekte mit dem Fokus auf die Netto-Null Strategie koordiniert.

Um den Ausbau des Masterplans Wärme/Kälte technisch und finanziell umsetzbar zu gestalten, wurde Chur in 12 Cluster eingeteilt (vgl. Abbildung 7). Aus technischer Sicht werden dabei die einzelnen Cluster nochmals in

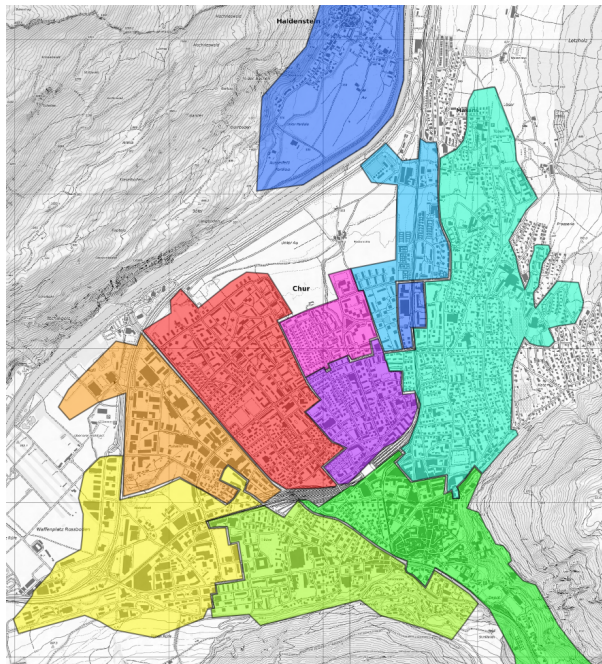


Abbildung 7: Wärmecluster Masterplan 2035.



ein bis zwei Dutzend weitere Teil-Cluster unterteilt. Diese weitere Unterteilung ist auch aus Verkaufssicht hilfreich, geht sie doch quartierscharf vor. Einige Wärmenetze oder Teile davon in den verschiedenen Clustern sind bereits in Betrieb (ARA, EK Wiesental, Rossboden, City West, Arcas, Kornquader, Rheinfels), befinden sich im Bau oder in der konkreten Ausführungsplanung. Entsprechend basiert der Businessplan Wärme/Kälte auf bereits bekannten Daten für die Investitionen und den Betrieb.

### **Exkurs Wärme-Kraft-Kopplungsanlagen in Heizzentralen für die Wärme- und Stromversorgung**

Für die Bereitstellung der Wärme sowie den Betrieb von thermischen Netzen wird auch Elektrizität benötigt. In den Quartier-Energiezentralen werden sowohl Wärmepumpen wie auch Wärme-Kraft-Kopplungsanlagen (WKK-Anlagen) eingesetzt.

Wobei der Stromverbrauch von technisch effizienten Gross-Wärmepumpen in Quartierzentralen geringer und somit die Wärmepumpen in Energiezentralen energieeffizienter sind als die Kumulation des Stromverbrauchs für alle einzelnen Wärmepumpen bei den Kundenobjekten. Dies heisst, dass die Bereitstellung von Wärme via Wärmenetze weniger Winterstrom benötigt, als wenn bei jedem einzelnen Objekt die Wärme eigenständig mit Wärmepumpen aufbereitet wird. Mit dem geplanten Einsatz von WKK-Anlagen in Quartier-Energiezentralen wird neben Wärme auch Strom produziert. WKK-Anlagen werden mit Holz, Biogas oder erneuerbarem Gas betrieben und wandeln diese Energie in Strom und Wärme um.

Im Winter, wenn hauptsächlich viel Wärme für die Versorgung der Kunden benötigt wird, produzieren die WKK-Anlagen auch gleichzeitig zur Wärme entsprechend viel «Winterstrom» und tragen dementsprechend auch zur Minderung der Winterstromlücke bei.

# 1

Der Rückgang im Gasenergieabsatz wird mit dem vermehrten Einsatz von WKK-Anlagen behoben. Diese Quartierzentralen liefern wertvollen Winterstrom und erhöhen die Versorgungssicherheit der Stadt Chur. Der forcierte Ausbau des Geschäftsfelds Wärme und die lokale Stromproduktion in Quartierzentralen mittels Wärme-Kraft-Kopplungsanlagen resultiert in einem Zuwachs der Erträge von rund 30 % (+ Fr. 13 Mio.).

## **Investitions- und Finanzierungskonzept**

Das Investitionsvolumen für den Bau eines Wärme- bzw. Kältenetzes in der Stadt Chur beträgt gemäss der skizzierten Planung der IBC über Fr. 300 Mio. In den ersten 14 Jahren sollen in diesen Netzausbau mehr als Fr. 265 Mio. investiert werden. Die Finanzierung kann nicht eigenständig durch die erwirtschafteten Mittel der IBC realisiert werden. Der Einbezug von Banken, weiteren Kreditinstituten, allfälligem Beitrag des Kantons/Bunds und der Stadt Chur sind notwendig, um diese Investitionen realisieren zu können.

## **Eigentümerstruktur und bisherige Finanzierung durch die Stadt**

Die Stadt Chur weist in der Jahresrechnung 2021 einen Beteiligungswert an der IBC von Fr. 61 Mio. im Verwaltungsvermögen aus. Dies entspricht zur Hauptsache dem Dotationskapital der IBC, welches bei der damaligen Ausgliederung im Jahr 2006 durch die Übertragung von Anlagevermögen von der Stadt an die IBC mitgegeben wurde. Die Stadt Chur ist alleinige Eigentümerin der IBC und hält 100 Prozent. Neben der Übertragung von Anlagevermögen erhielt die IBC auch ein Darlehen im Verwaltungsvermögen in der Höhe von Fr. 29 Mio., welches im Jahr 2021 mit einem Zinssatz von 0,6 % bis 2031 verlängert wurde sowie

ein Kontokorrent mit einer Kreditlimite von Fr. 28 Mio. Gemäss Art. 35 des IBC-Gesetzes (RB 811) darf die Stadt Chur der IBC Darlehen gewähren mit einer marktgerechten Verzinsung, welche durch den Stadtrat definiert wird. Die Vergabe weiterer Darlehen selbst, aber auch Bürgschaften oder eine Dotationskapitalerhöhung unterliegen den Finanzkompetenzen gemäss Stadtverfassung und haben der entsprechenden Entscheidungskompetenz zur Genehmigung vorgelegt zu werden.

Gemäss Eigentümerstrategie der Stadt wird eine jährliche Ablieferung von Fr. 10 Mio. von der IBC an die Stadt angestrebt. 2021 betragen diese total rund Fr. 11,15 Mio.:

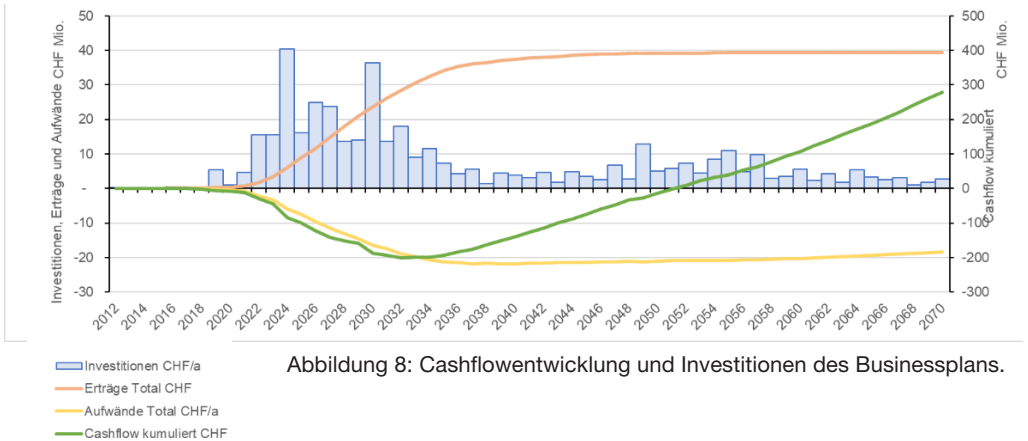
| Ablieferung                     | TFr. |
|---------------------------------|------|
| Konzessionsgebühr Strom IBC     | 4172 |
| Konzessionsgebühr Erdgas        | 478  |
| Grundwasserkonzessionen         | 61   |
| Konzessionen IBC Diverse        | 2    |
| Zinsen auf Dotationskapital IBC | 2336 |
| Dividende vom Bilanzgewinn IBC  | 4100 |

### Investitionsvolumen und Businessplan

Der Businessplan der IBC geht von einem Initial-Investitionsvolumen bis zum Jahr 2050 von über Fr. 314 Mio. (ab 2023) aus. Das grosse Investitionsvolumen seitens der IBC fällt bis zum Jahr 2035 an, anschliessend sind kleinere jährliche (Ersatz-)Investitionen ins Wärme- und Kältenetz geplant. Ab 2050 kann ein positiver kumulierter Cashflow erzielt werden, damit stellen die Investitionen in die Wärme- und Kältenetze ein langfristiges Engagement dar (vgl. Abbildung 8). Die hohen Anfangsinvestitionen sichern einen schnellen Eintritt in den Markt, so dass die Kunden nicht auf andere Wärmequellen ausweichen.

# 1

Auf der Ertragsseite weist der Businessplan steigende Gewinne bei der Wärme auf, welche ab 2035 rund Fr. 7 bis 8 Mio. betragen. Geplant ist, dass ab 2035 die IBC mit der Amortisation des aufgenommenen Fremdkapitals für die Investitionen im Wärmebereich beginnen wird. Der Cashflow für Wärme und Anergie wird ab 2033 und der kumulierte Cashflow ab 2052 positiv. Das Fremdkapital soll bis 2050 zurückbezahlt sein.



Die Finanzierung dieses ambitionierten Projekts von über Fr. 314 Mio. wurde mit folgenden planmässigen Parametern von der IBC hinterlegt:

- Fr. 160 Mio. durch Finanzinstitute
- Fr. 56 Mio. durch Kanton/Bund
- Fr. 60 Mio. durch die Stadt Chur
- Fr. 38 Mio. durch die IBC
- Verzinsung für die aufgenommenen Kredite 3 %
- Aktionsplan Green Deal

Der Förderbeitrag des Kantons/Bunds kann als gegeben betrachtet werden. Noch nicht enthalten sind allfällige Mittel aus dem Aktionsplan Green Deal, hier bedarf es

noch weiterer politischer Bemühungen, um zusätzliche Fördermittel realisieren zu können. Weiter wird aufgrund der Vereinfachung grundsätzlich von einer Fremdfinanzierung von Fr. 160 Mio. durch Finanzinstitute ausgegangen, wovon bereits Fr. 150 Mio. offeriert wurden.

Das Investitionsvolumen der IBC löst auf Seiten der Stadt neben der finanziellen Unterstützung auch noch direkte zusätzliche Investitionen in der Strassenrechnung der Stadt aus. Dies, um Synergien zu nutzen und eine Strasse nicht zweimal innerhalb einiger Jahre öffnen zu müssen. Gemäss Planung wird von zusätzlichen rund Fr. 4,6 Mio. p. a. in den Gross- und Sockelprojekten ausgegangen, welche im gesprochenen Plafond zu berücksichtigen sind.

### **Finanzierungsvarianten**

Die Stadt Chur weist einen gesunden und intakten Finanzhaushalt auf (Basis Jahresrechnung 2021). Die Mehrjahresplanung zeigt einen hohen Mittelbedarf für die stadt eigenen Investitionen auf, was auch ohne einen Beitrag an die IBC zu einer höheren Verschuldung und tieferen Eigenkapitalquote führen wird. Daher wurden mögliche Finanzierungsvarianten zuhanden der IBC hinsichtlich derer Auswirkungen und Risiken auf den Finanzhaushalt der Stadt analysiert und überprüft. Der Gemeinderat erachtet es als wichtig, dass neben der Stadt noch weitere Institute zur Finanzierung angefragt werden. Die IBC ist eine selbständige öffentlich-rechtliche Anstalt und hat daher das Risiko und die Finanzierung eigenständig zu sichern. Die IBC ist ein gesundes Unternehmen mit einer Eigenkapitalquote von über 55 %, basierend auf der Jahresrechnung 2021. Je nach gewählter Variante belastet die Finanzierung auch den Haushalt der Stadt. Daher ist abzuwägen, welche Variante aus Sicht des Risikos und der Tragbarkeit für die Stadt sinnvoll ist. Hierfür wurde der Einfluss der Variante auf die Liquidität, Erfolgsrechnung, Investitionsrechnung sowie EK-Quote analysiert

# 1

sowie auch das Risiko sowohl für die Stadt als auch die IBC abgeschätzt. Ohne ein Zutun der Stadt wird kein Finanzinstitut der IBC weitere Kredite im Zusammenhang mit dem Wärmeumbau gewähren. Daher ist es essentiell, dass sich die Stadt für diesen Um- und Ausbau ausspricht.

Aufgrund der Analyse der verschiedenen Varianten kristallisierte sich schnell heraus, dass eine Mischform möglich und sinnvoll ist. Die Verteilung von Fr. 60 Mio. auf Dotationskapitalerhöhung und Darlehen stellt eine valable Option dar. Weiter könnte in einer Mischform auch noch die Thematik einer teilweisen Bürgschaft (Fr. 20 Mio.) betrachtet werden, da deren Auswirkungen und Risiken minim sind.

Umso mehr Dotationskapital im Verhältnis zum Darlehen gesprochen wird, desto schneller kann wieder eine Dividendenausschüttung an die Stadt stattfinden. Jedoch ist bei einem geringeren Darlehen eine kleinere Amortisation zuhanden der Stadt möglich. Nachfolgend wurde von einem Split von Fr. 39 Mio. Dotationskapitalerhöhung und Fr. 21 Mio. Darlehen mit einer Rückzahlbarkeit ab 2035 von Fr. 1,4 Mio. (Amortisationsdauer 15 Jahre) ausgegangen.

Das Dotationskapital würde sich auf Fr. 100 Mio. erhöhen und eine Dividendenausschüttung wäre ab 2033 möglich. Die EK-Quote würde sich bis 2050 auf über 84 % erhöhen. Aufgrund der Splittung und der Rückzahlung des Darlehens ist dies eine gute Option für die Stadt.

## **Resultat aus der Verhandlung mit den Finanzinstituten**

Ein Finanzinstitut ist bereit, eine Finanzierungszusage von Fr. 150 Mio. abzugeben, sofern die Stadt sich an der Finanzierung mitbeteiligt oder eine Absicherung der Finanzierung spricht. Der variable Bezug im Tranchenmodell und die Amortisation ab 2035 wurden ebenso gutgeheissen wie auch die alleinige Tragung durch das Finanzinstitut (keine Mehrbankenstrategie mehr). Das wichtigste Steuerungskriterium ist der Eigenfinanzierungsgrad, welcher  $\geq 45\%$  zu

sein hat. Die Eigentumsverhältnisse sind zu wahren und ein alljährliches Reporting zuhanden der Bank wird verlangt.

### **Zusammenfassung und Fazit**

Mit dem Masterplan Energie Chur 2040 verfolgt die IBC das ambitionierte Ziel, ihre Kunden in der Stadt bis 2040 CO<sub>2</sub>-frei zu versorgen. Das Investitionsvolumen für den Bau eines Wärme- bzw. Kältenetzes in der Stadt Chur beträgt gemäss der skizzierten Planung der IBC über Fr. 300 Mio. Die Finanzierung kann nicht eigenständig durch die erwirtschafteten Mittel der IBC realisiert werden. Der Gemeinderat will den Ausbau mit total Fr. 80 Mio. – verteilt auf zwölf Jahre – unterstützen. Davon Fr. 60 Mio. zur Erhöhung des Dotationskapitals und in Form eines Darlehens sowie Fr. 20 Mio. für eine allenfalls zu beanspruchende Bürgschaft. Dies scheint ein beachtlicher Betrag für den Ausstieg aus fossilen Energieträgern, ist jedoch aus Sicht des Gemeinderates zwingend notwendig, um den Umbau in eine CO<sub>2</sub>-neutrale Wärmeversorgung innerhalb der Stadt gewährleisten und damit das Klimaziel Netto-Null 2050 anpeilen zu können. Die Höhe der Investition relativiert sich, wenn sie in Relation zu den jährlich aus der Stadt und der Region abfliessenden Gelder für den Bezug von fossilen Energieträgern wie Erdgas oder Erdöl gestellt wird. Diese Gelder verbleiben zukünftig zu einem grossen Teil in der Region und generieren Wertschöpfung vor Ort. Ohne Zutun der Stadt wird eine Realisierung für die IBC nicht möglich sein. Somit ist diese Botschaft für die IBC und die Stadt wegweisend.

Chur, 17. November 2022

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Präsident  
Dr. Jean-Pierre Menge

Der Stadtschreiber  
Marco Michel

# Neubau Messe- und Eventhalle Obere Au – Betriebsbeitrag

2

Die Abstimmungsfrage lautet:

**Wollen Sie einem jährlichen Betriebsbeitrag von Fr. 560 000.– (indexiert an Teuerung, Basis: Landesindex der Konsumentenpreise, Stand Oktober 2022: 104,6 Punkte) an die Stadthalle Chur AG zustimmen?**

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



# Bericht des Gemeinderates

*Die Stadthalle ist veraltet und genügt den Anforderungen des Markts sowie den technischen und baulichen Sicherheitsansprüchen nicht mehr. Sie muss dem Neubau der Brambrüeschbahn weichen und abgebrochen werden. Chur verliert dadurch sowohl den Raum für Messen sowie gesellschaftliche und kulturelle Anlässe als auch eine wirtschaftlich relevante Bruttowertschöpfung von jährlich mehreren Millionen Franken.*

*Im Einzugsgebiet von Chur gibt es keine Alternativen mit vergleichbaren Kapazitäten, weshalb grössere Veranstaltungen und Messen nicht mehr durchgeführt werden könnten. Dies wäre nicht nur für Chur, sondern für die ganze Region ein herber Verlust.*

*Die heutige Besitzerin, Stadthalle Chur AG, könnte am Standort Obere Au mit einem Neubau für Ersatz sorgen. Dazu wurde öffentlich ein Gesamtleistungswettbewerb ausgeschrieben. Das Projekt «Neuestadthalle» (Arbeitstitel) mit Gesamtkosten von Fr. 43 Mio. (exkl. MwSt., inkl. rund 10% Reserve) gewann den Wettbewerb und könnte zeitnah realisiert werden.*

*Die Finanzierung soll durch die Stadthalle Chur AG sichergestellt werden und dadurch die Mehrjahresplanung der Investitionen der Stadt nicht belasten. Durch den Verkauf der Stadthalle und deren Grundstück an die Stadt sowie dank einer Aktienkapitalerhöhung können Eigenmittel von rund Fr. 9 Mio. eingebracht werden. Weiter wird das Projekt durch die Graubündner Kantonalbank mit einem à fonds perdu Beitrag sowie durch das Amt für Wirtschaft und Tourismus des Kantons Graubünden unterstützt. Der zusätzliche Finanzbedarf wird über eine Hypothek sowie ein Bundesdarlehen fremdfinanziert.*

*Im Betrieb kann davon ausgegangen werden, dass die Messe- und Eventhalle kostendeckend (EBITDA) betrieben werden kann. Unter Berücksichtigung von Amorti-*

# 2

***sation und Zinsen wird jedoch ein Verlust resultieren, weshalb die Messe- und Eventhalle nur dank einem Betriebsbeitrag der Stadt von jährlich Fr. 560 000.– (indexiert) realisiert werden kann.***

## **Geschichte der Stadthalle**

In wirtschaftlich schwierigen Zeiten wurde die Halle 1933 bis 1934 auf genossenschaftlicher Basis gebaut. Es war eine solidarische Gemeinschaftsaktion der Stadt, des Kantons, der Bürgergemeinde, landwirtschaftlicher Organisationen und kleiner Genossenschafter. In weiteren Bauetappen wurden die Nordempore, die Bühne, beide Seitenemporen und ein Toilettenblock gebaut.

Seit dem Bestehen der Halle wurden darin Festspiele und Unterhaltungsveranstaltungen aufgeführt. Über Jahrzehnte diente sie dem Stierenmarkt mit bis über 1000 vorgeführten Tieren. Während des Zweiten Weltkriegs wurden Truppen und Pferde einquartiert. Seit 1957 gewähren die Halle und der Vorplatz der «Higa» Gastrecht.

Die Bausubstanz der Markthalle hatte im Laufe der Jahrzehnte massiv gelitten. Die Dächer waren teilweise undicht geworden. Unter diesen Prämissen wurde 1997 der Planungsauftrag für eine umfassende Sanierung erteilt. Um den wirtschaftlichen Bedürfnissen der Zeit entsprechen zu können, wurde die Genossenschaft in eine Aktiengesellschaft umgewandelt. Dank dem finanziellen Einsatz der Stadt und der Bürgergemeinde konnten die Sanierungsarbeiten umgesetzt werden.

## **Abbruch der alten Stadthalle**

Am 19. Mai 2019 hat das Churer Stimmvolk dem Investitionsbeitrag für den Bau der neuen Direktverbindung Chur–Brambrüesch im Umfang von Fr. 24,4 Mio. (+/- 25 %)

mit 55,5 % zugestimmt. Die Talstation wird im Bereich der Stadthalle gebaut, welche demzufolge dem Neubau weichen und abgerissen werden muss.

### **Investitionsstau alte Stadthalle**

Investitionen in die bestehende Stadthalle wurden in der jüngeren Vergangenheit nicht mehr getätigt. Die Halle hat ihren Zenit überschritten und wird nur noch dank den absolut notwendigsten Reparaturen am Leben erhalten. Würde die Stadthalle bestehen bleiben, müssten grosse Investitionen in zweistelliger Millionenhöhe (Dachsanierung, Heizung/Lüftung, Sanitäre Einrichtungen, Elektro usw.) getätigt werden. Dadurch werden auch die Kosten für einen Neubau relativiert.

### **Ersatzstandort**

Der heutige Standort befand sich 1934 am Rande der Stadt in wenig besiedeltem Gebiet. Seit dieser Zeit hat sich die Stadt Richtung Westen stark ausgedehnt und die Stadthalle steht heute an einer verkehrstechnisch ungünstigen Lage mit Wohn- und Geschäftsliegenschaften in unmittelbarer Nachbarschaft. Die Parkplatz-Kapazitäten sind insbesondere für Grossanlässe tief oder entfallen teilweise bei der Nutzung der Parkflächen z. B. durch Zelte. Aufbau, Zulieferung und Betrieb sind kompliziert und teuer.

Als idealer Ersatzstandort für die neue Messe- und Eventhalle eignet sich die Obere Au. Die Erreichbarkeit per ÖV und Individualverkehr ist ausgezeichnet. Das bestehende Parkplatz-Angebot mit rund 900 Parkplätzen ist bereits vorhanden. Weiter leben keine Anwohnende in direkter Nachbarschaft, wodurch Lärmemissionen weniger stören.

Die vorgesehene Parzelle grenzt im Nordosten an den Messe- und Eventplatz (für Zirkus, Messen, «Big Air» u. dgl.), im Südosten an die Parkplatzfläche, im Südwesten und Nordwesten an den Mühlbach.

# 2



Mikrolage mit approximativem Standort der Halle.

## **Synergien Sport- und Eventanlagen Obere Au**

Im Rahmen der Neukonzeption der Sport- und Eventanlagen am Standort Obere Au soll neben den Sportanlagen für Rasen-, Eis- und Wassersport auch eine Eventinfrastruktur aufgebaut werden. Der vom Gemeinderat 2016 zur Kenntnis genommene Masterplan Sport- und Eventanlagen Obere Au beinhaltet ebenfalls bereits den Standort für den Bau einer neuen Messe- und Eventhalle.

Die Stadt ist sich darüber einig, dass die Neuerstellung der Messe- und Eventhalle in diesem Kontext viele Nutzungs-

synergien bietet. So können z. B. die Aussenparkplätze stärker ausgelastet, das Gastronomieangebot optimiert oder auch kombinierte Angebote ermöglicht werden.

### **Positionierung der Stadt Chur**

Chur positioniert sich als moderne und urbane Hauptstadt und steht für eine selbstbewusste Kleinstadt am Tor zu den Alpen mit guter Erreichbarkeit zu namhaften Grossstädten. Als Verkehrsknotenpunkt eines intakt funktionierenden ÖV-Netzes verbindet Chur alpine Top-Destinationen und ist Lebensnerv für die umliegenden Regionen.

Mit dem Big Air Festival wurde Chur als Erlebnisstandort gefestigt und die strategische Positionierung als Messe-, Event- und Erlebnisstadt nachhaltig gestärkt. Mit der neuen Messe- und Eventhalle kann diese Position weiter ausgebaut werden.

### **Raumbedarf**

Im Grossraum Chur gibt es keine weiteren Hallen mit vergleichbaren Kapazitäten. Das nächste Angebot befindet sich mit dem «Forum im Ried» in Landquart und verfügt über eine Kapazität von rund 900 Plätzen.

In der Stadt sind mehrere Angebote vorhanden, welche jedoch über wesentlich tiefere Kapazitäten verfügen und durch die neue Messe- und Eventhalle nicht direkt konkurrenziert werden sollen.

- Marsöl Saal 750 Plätze
- Titthof 450 Plätze
- GKB Auditorium 360 Plätze
- Forum Würth 200 Plätze
- SVA Calvensaal 150 Plätze

Der Bedarf nach einem Angebot mit höheren Kapazitäten ist vorhanden. Ohne Messe- und Eventhalle könnten Messen und grössere Events nicht mehr realisiert werden.

# 2

Neben dem Bedarf als Messe- und Eventhalle leistet die Stadthalle aber auch einen erheblichen Beitrag an die Sicherheit der Stadt. Sie kann als Raum bei Katastrophenfällen dienen, zu einem Flüchtlingslager umfunktioniert oder auch als medizinisches Zentrum im Zusammenhang mit einer Pandemie genutzt werden.

## **Bedarf Messen und Events**

Der Messesektor steht vor grossen Herausforderungen. Digitalisierung, zunehmende Geschwindigkeit und hoher Branchendruck zwingen die Messeplätze zum Umdenken. Auf der anderen Seite wird festgestellt, dass je höher die Digitalisierung ist, desto grösser auch der Gegentrend zu analogen Erlebnissen und Emotionen wird. Regionale Produkte und traditionelles Handwerk sind zum Beispiel beliebter denn je. Während nationale Grossformate immer mehr Mühe bekunden, können sich regionale Messeformate und Fachmessen weiterhin erfolgreich im Markt behaupten und weisen nach den Pandemie Jahren wieder erfreulich hohe Besucherzahlen aus.

In Chur sollen regional etablierte Messen wie «Fiutscher», «Higa», «Guarda!» oder auch die beliebte Jagd- und Fischereimesse «Passiun» wiederbelebt und zusätzliche Formate mit einem hohen regionalen Bezug lanciert werden. Ein weiteres Standbein der Stadthalle sind Buchungen für Konzerte, Musicals, Feste, Kongresse, Fachtagungen oder Seminare wie z. B. «Wirtschaftsforum Südostschweiz», «GKB PS-Versammlung», «KV-Fesch» oder auch «Schlagerparade» und «Oktoberfest». Die Stadthalle dient zudem als Host für Grossanlässe jeglicher Art. Veranstalter wie «Big Air», «Eidgenössisches Schützenfest 2026» oder «Special Olympics World Winter Games 2029» haben bereits Bedarf an der neuen Messe- und Eventhalle Obere Au angemeldet und dürften die reguläre Belegung zusätzlich stärken.

### Vergleich mit anderen Städten

Ein Vergleich mit anderen Städten zeigt, dass Orte in ähnlicher Grösse über Infrastrukturen für Messen und Events verfügen. Ohne ein entsprechendes Angebot würde Chur an Standort-Attraktivität einbüßen.

| Stadt        | Einwohnende | Halle                      |
|--------------|-------------|----------------------------|
| St. Gallen   | 76 000      | Olma Messen                |
| Bellinzona   | 43 000      | Business Center Bellinzona |
| Thun         | 44 000      | Thun Expo                  |
| Chur         | 40 000      | Stadthalle                 |
| Freiburg     | 38 000      | Messe Freiburg             |
| Schaffhausen | 37 000      | Messen Schützenhaus        |

Im benachbarten Ausland befindet sich in Dornbirn die nächste Location. Auf einer Ausstellungs- und Veranstaltungsfläche von über 34 000 m<sup>2</sup> befinden sich 15 säulenfreie Hallen mit Kapazitäten von 250 bis 9000 Besuchenden. Insgesamt über 400 000 Besuchende zieht es jedes Jahr ins Messequartier Dornbirn.

### Bedeutung von Messen

Messen haben für viele Branchen eine grosse volkswirtschaftliche Bedeutung, da sie ein wichtiges Marketing- und Absatzförderungsinstrument sind. Im emotionalen und erlebnisorientierten Umfeld gelingt es, durch persönliche Kontakte Kundenbeziehungen zu knüpfen, aufzubauen und zu pflegen. Gerade in einer immer stärker digitalisierten Welt helfen reale Treffen, Vertrauen zu bilden und Abschlüsse zu tätigen.

Messen tragen auch zum Imagegewinn in Städten und Regionen bei und beleben diese. Durch die hohe Vernetzung mit verschiedensten Zulieferern und Partnern sind

# 2

Messen für den Wirtschaftsraum des jeweiligen Standorts von erheblicher Bedeutung, da sie massgebende wirtschaftliche Effekte induzieren.

## **Ausserordentliche Situation aufgrund Corona Pandemie**

Die Messe- und Eventbranche ist in den letzten Jahren aufgrund der Corona Pandemie eingebrochen. Restriktionen und Planungsunsicherheiten führten dazu, dass viele Veranstaltungen und Messen abgesagt werden mussten. 2022 war immer noch stark durch Corona geprägt und der Buchungsstand in der Stadthalle im ersten Halbjahr tief. Ab dem Sommer hat sich die Situation normalisiert und es zeichnet sich ein grosser Nachholbedarf ab. Einerseits mehren sich wieder Anfragen von Veranstaltern (Konzerte, Musicals usw.) und Messeorganisatoren und andererseits ist eine sehr hohe Nachfrage bei den Besucherinnen und Besuchern feststellbar.

## **Wertschöpfung für den Grossraum Chur**

Es lässt sich nicht exakt beziffern, wie hoch die Wertschöpfung für Chur effektiv ist. Diese variiert aufgrund der Art des Events respektive der Messe. Bei einem lokalen Konzert liegt die Wertschöpfung z. B. vor allem in den Bereichen Speisen, Getränke, Sicherheit, Transportwesen, Garderobe oder Licht- und Tontechnik. Bei einem nationalen Konzert oder einer überregionalen Messe liegt diese hingegen z. B. auch im Bereich von Übernachtungen, Shopping, Gastronomie usw.

In einer Studie über die volkswirtschaftliche Bedeutung der «SwissTopSport-Veranstaltungen 2010» wird die Bruttowertschöpfung mit Fr. 100 Mio. beziffert. Bei 1,5 Mio. Gästen entspricht dies Fr. 67.– pro Gast.

Für die neue Messe- und Eventhalle Obere Au wird die Bruttowertschöpfung mit Fr. 50.– pro Person vorsichtig und tief geschätzt. Bei erwarteten 100 000 Gästen pro Jahr



entspricht dies einer beachtlichen Bruttowertschöpfung von rund Fr. 5 Mio. pro Jahr.

### **Anforderungen an die neue Messe- und Eventhalle Obere Au**

Die neue Messe- und Eventhalle soll bei einer Gesamtfläche von rund 5000 m<sup>2</sup> über eine stützenfreie Haupthalle mit rund 3200 m<sup>2</sup> mit mobiler Bühne sowie über ein Foyer und ein Loft mit folgenden Kapazitäten verfügen:

#### *Haupthalle (EG, unterteilbar in drei Teilbereiche)*

- Bankettbestuhlung für 3000 Personen
- Stehplätze für 8000 Personen

#### *Foyer (EG, unterteilbar in zwei Teilbereiche)*

- Bankettbestuhlung für 1000 Personen
- Garderobe für 3000 Personen

#### *Loft (OG)*

- Bankettbestuhlung für 300 Personen

Zum Vergleich: Die heutige Stadthalle verfügt über eine nutzbare Gesamtfläche von rund 4000 m<sup>2</sup> (ca. 80 % der neuen Messe- und Eventhalle) und bietet Platz für bis zu 5000 Personen. Dies obwohl die Stadthalle in einer Zeit erbaut wurde, als Chur noch nicht einmal die Hälfte der heutigen Bevölkerung aufwies.

Im Gegensatz zu bestehenden Angeboten mit geringeren Kapazitäten soll die neue Messe- und Eventhalle für Veranstaltungen ab 300 Personen positioniert werden. Dank der multifunktionalen Architektur sowie zeitgemässen Infrastruktur können Angebote für unterschiedliche Publikumssegmente generiert werden. Die Messe- und Eventhalle soll so zum Treffpunkt für Jung und Alt im Wirtschaftsraum Nordbünden werden.

# 2

## Neubauprojekt

Für den Ersatz der Stadthalle wurde öffentlich ein Gesamtleistungswettbewerb mit dem Ziel durchgeführt, architektonische Entwürfe zu erhalten und den mit der Bauaufgabe zu betrauenden Totalunternehmer auszuwählen. Aus 16 Bewerbungen wurden fünf Gesamtleistungsteams ausgewählt und eingeladen. Sie hatten die Aufgabe, ihre Ideen und Konzepte entsprechend den Vorgaben zu entwickeln und in der vorgegebenen Frist einzureichen.

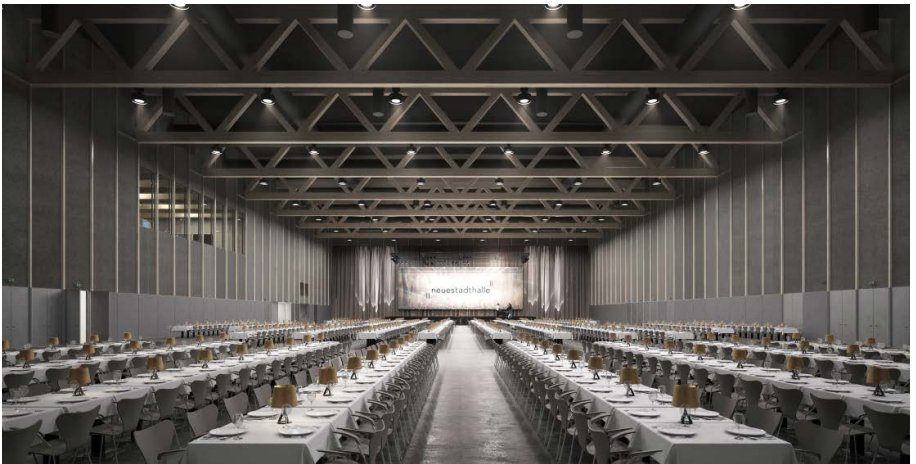
Nach einer Vorprüfung der Projekte durch Fachexperten wurden die Beiträge durch eine Jury abschliessend bewertet. Diese gelangte zum Schluss, dass das Projekt «Neue stadthalle» der ARGE Marti Künzli, Zürich, den gestellten Anforderungen am besten entspricht. Hinzu kommt, dass dieses Projekt die tiefsten Erstellungskosten aufweist und auch bei den Lebenszykluskosten am besten abschneidet.



Visualisierung Messe- und Eventhalle Obere Au, ARGE Marti Künzli.



Visualisierung Messe- und Eventhalle Obere Au, ARGE Marti Künzli.



Visualisierung Haupthalle, ARGE Marti Künzli.

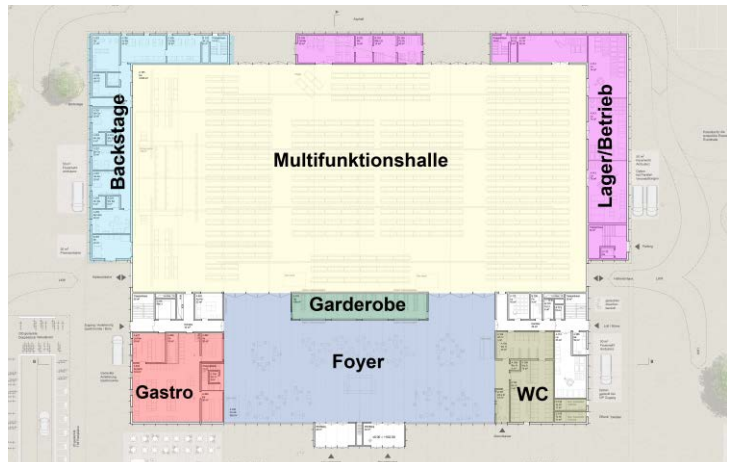
# 2

## Projektbeschreibung

Das Projekt besticht durch eine klare Gliederung angeordneter Baukörper, die sorgfältige Platzierung und den Umgang mit dem Aussenraum. Die Orientierung des Eingangsbereichs zum Kreisel und der grosszügige Vorplatz mit der sanften Begrünung wirken einladend. Das grosse Vordach beim Eingang strahlt eine gewisse Geborgenheit aus, schützt vor Witterung und lässt unterschiedliche Nutzungen zu.

Die gut auffindbare Einfahrt in die Tiefgarage sowie die Abstellplätze für Velos, Mofas und Motorräder im separat platzierten Leichtbau erscheinen logisch und verhindern eine Nutzungsüberschneidung mit dem auf unterschiedliche Weise bespielbaren Aussenraum.

Die Raum- und Nutzungsanordnung im Gebäude hilft den Besuchenden und Nutzenden, sich schnell orientieren zu können. Die Halle, das Foyer und das Loft sind einfach unterteilbar.



Grundrissplan Erdgeschoss Messe- und Eventhalle Obere Au, ARGE Marti Künzli.

Die konstruktive Aufteilung in Massivbauweise im beanspruchten Sockelbereich und eine ruhige, leichte und nachhaltige Holzkonstruktion darüber unterstützen das klare Konzept. Die in der Halle sichtbar bleibenden Träger als Holzfachwerk geben Charakter und zeigen die ehrliche und sinnvolle Konstruktionsart. Die hell lasierte Holzfassade verleiht dem äusseren Erscheinungsbild Leichtigkeit und eine einladende Ausstrahlung.

### **Gesamtkosten**

Die Investitionskosten wurden durch den Gesamtleister mit Fr. 37 Mio. (exkl. MwSt., teuerungsbereinigt, Stand Oktober 2022) berechnet. Hinzu kommen Kosten für Projektierung und Bauherrenvertretung von rund Fr. 750 000.– sowie Investitionen für die Einrichtungen (Möblierung, Geräte, Maschinen usw.) in der Höhe von rund Fr. 800 000.–. Die Teuerung während der Bauphase (Baupreisindex Sparte Hochbau total, 80 % teuerungsbereinigt) und Reserven werden mit rund 10 % der Bausumme berücksichtigt. Insgesamt wird für die Finanzierung des Projekts mit Gesamtkosten von rund Fr. 43 Mio. (exkl. MwSt.) gerechnet.

### **Kostenvergleich**

Die Wettbewerbsbeiträge lagen bei Preisen zwischen Fr. 33,3 Mio. und Fr. 48,8 Mio. (Stand 2021), wobei das Siegerprojekt mit Abstand am günstigsten war. Das Projekt «Neuestadthalle» überzeugte somit nicht nur in architektonischer und funktioneller Hinsicht, sondern auch durch eine möglichst kostengünstige Umsetzung. Auch ein Vergleich mit ähnlichen Projekten in anderen Städten zeigt, dass die Kosten in einem üblichen Rahmen liegen und keinesfalls eine überbeuerte «Luxus-Lösung» umgesetzt werden soll.

# 2

## Finanzierung Investitionskosten

Die Finanzierung der Messe- und Eventhalle wird durch die Stadthalle Chur AG realisiert. Dadurch wird die Mehrjahresplanung der Investitionen der Stadt nicht belastet.

Am 13. Juni 2021 hat das Churer Stimmvolk dem Kauf des Areals Stadthalle zum Preis von Fr. 7,65 Mio. mit deutlichen 83,25 % zugestimmt. Diese Mittel können für den Bau der neuen Messe- und Eventhalle eingesetzt werden.

Weiter ist für die Finanzierung auch eine Erhöhung des Aktienkapitals in der Höhe von Fr. 2 Mio. vorgesehen. Im Rahmen dieser Erhöhung sollen Beteiligungen von Dritten angestrebt werden. Denkbar wären z. B. private Anleger mit einer emotionalen Verbindung zur Messe- und Eventhalle oder strategische Partner wie z. B. Getränkelieferanten.

Die Stadt hält aktuell 96 % Anteil am Aktienkapital von Fr. 3 580 400.–. Bei einer Aktienkapitalerhöhung soll die Stadt mindestens 67 % der Aktien halten, um weiterhin

| Position                                    | Betrag Fr.        | Bemerkungen                                                |
|---------------------------------------------|-------------------|------------------------------------------------------------|
| Verkauf Areal Stadthalle                    | 7 650 000         |                                                            |
| Zwischenlösung alte Stadthalle              | –500 000          | Projektierungskosten und Bauherrenvertretung neue MEH      |
| Beitrag GKB                                 | 2 500 000         | à fonds perdu                                              |
| Kanton GR/AWT                               | 5 000 000         | Förderbeitrag Kanton Graubünden                            |
| Kantonale Äquivalenzleistung                | 750 000           | à fonds perdu, ¼ des Bundesdarlehens bei Laufzeit 15 Jahre |
| Aktienkapitalerhöhung                       | 2 000 000         |                                                            |
| <b>Eigenfinanzierung Stadthalle Chur AG</b> | <b>17 400 000</b> |                                                            |
| <b>Quote Eigenfinanzierung</b>              | <b>40 %</b>       |                                                            |
| Bundesdarlehen                              | 3 000 000         | im Rahmen der Neuen Regionalpolitik (NRP) des Bundes       |
| Hypothek                                    | 22 600 000        | Abhängig vom effektiven Investitionsbedarf                 |
| <b>Investitionsbedarf</b>                   | <b>43 000 000</b> | Neubau, Planung, Einrichtungen                             |

wichtige Beschlüsse, wie z. B. Änderung des Gesellschaftszwecks oder Beschränkung der Übertragbarkeit von Namenaktien gemäss OR, bestimmen zu können. Insgesamt rund 40 % der Investitionskosten kann die Stadthalle Chur AG sicherstellen. Der Restbetrag wird über ein Bundesdarlehen sowie eine Hypothek finanziert.

### **Betriebskosten**

Die Stadthalle Chur AG soll mit einem schlanken und effizienten Kernteam geführt und administriert werden. Für den Betrieb wurde eine Planerfolgsrechnung über 25 Jahre erstellt. Wie aus dieser hervorgeht, kann über die gesamte Betriebsdauer insgesamt ein positives Betriebsergebnis (EBITDA) erwirtschaftet werden.

In der Gesamtbetrachtung mit Berücksichtigung von Abschreibungen und Zinsen führt die Erfolgsrechnung jedoch zu einem Verlust. Zu Beginn fehlen ca. Fr. 300 000.– pro Jahr für ein ausgeglichenes Gesamtergebnis (EBT). Dies führt zwischen dem 10. und 20. Betriebsjahr zu einem Liquiditäts-Engpass von rund Fr. 850 000.–, welcher danach jedoch wieder aufgeholt werden kann.

Um diesen Effekt zu erreichen, ist ein Beitrag der Stadt als Leistungsauftrag unabdingbar. Dieser wurde mit jährlich Fr. 560 000.– (indexiert) möglichst tief angesetzt. Dafür steht diesem Beitrag jedoch auch die Nutzung einer multifunktionalen Messe- und Eventhalle entgegen, mit der Chance, Wertschöpfung, Arbeitsplätze, Übernachtungen und eine Belebung der Stadt zu erreichen.

Zum Vergleich: Das «Forum im Ried» verursacht der Gemeinde Landquart jährliche Kosten von rund Fr. 460 000.– (Durchschnitt 2020 und 2021) bei einer Kapazität, welche lediglich rund 20 % der Messe- und Eventhalle entspricht. Abschreibungen in der Höhe von jährlich Fr. 600 000.– (60 Jahre) können nicht vollumfänglich am Markt finanziert werden, womit das Eigenkapital der Gesellschaft am Lebens-

# 2

ende der Messe- und Eventhalle vollständig aufgebraucht sein wird. Demgegenüber kann aber dafür das gesamte Fremdkapital über die Lebensdauer zurückbezahlt werden. Wichtig ist hierbei die Aussage, dass damit nicht jährliche Verluste entstehen, die zu einer permanenten Nachfinanzierung führen. Aber es führt zum Nachteil, dass zum Ende der Lebensdauer für einen Ersatz wieder neues Kapital beschafft werden muss.

## Baurecht

Die neue Messe- und Eventhalle soll auf einer Parzelle mit einer Fläche von 13 470 m<sup>2</sup> realisiert werden. Das Grundstück der Stadt befindet sich in einer Zone für öffentliche Bauten (ZÖBA) und soll im Baurecht abgegeben werden. Analog anderer Projekte in der ZÖBA wird der Baurechtszins wie folgt berechnet:

$$\begin{array}{rclclcl} (\text{Fläche} & \times & \text{Quadratmeterpreis} & \times & \text{technischer Zinssatz} & = & \text{Baurechtszins}) \\ 13\,470 \text{ m}^2 & \times & \text{Fr. } 100.-/\text{m}^2 & \times & 3\% & = & \text{Fr. } 40\,410.-/\text{Jahr} \end{array}$$

Mit dem Bau der neuen Messe- und Eventhalle kann die heute brachliegende Fläche in Wert gesetzt werden. Auf der Gegenseite beeinflusst der Baurechtszins direkt die Höhe des Betriebsbeitrags. Da es sich bei der Stadthalle Chur AG um ein Unternehmen im Besitz der Stadt (96 %) handelt, kommt die Erhebung des Baurechtszinses somit einem Nullsummenspiel gleich.

## Zeitplan und Realisierung

Ausgehend vom Bau der neuen Brambrüeschbahn (Ablauf Konzession 2026) wird die alte Stadthalle spätestens Anfang 2025 abgebrochen werden müssen. Rückbau und Neubau sollen so aufeinander abgestimmt werden, dass möglichst kein Unterbruch des Betriebs entsteht (Fertigstellung Neubau vor Beginn Abbrucharbeiten alte Stadthalle).



Da der Grossevent «Big Air» durch den Bau der neuen Messe- und Eventhalle tangiert wird, wird in der Planung darauf hingearbeitet, dass die Durchführung des Events möglichst wenig eingeschränkt wird. Ein Bezug vor dem Eidgenössischen Schützenfest 2026 wird zudem angestrebt.

Der Bau der neuen Messe- und Eventhalle ist in Absprache mit dem Totalunternehmer für den Zeitraum zwischen Mai 2024 und September 2025 geplant.

### **Was geschieht, wenn die Vorlage abgelehnt wird?**

Die heutige Stadthalle muss aufgrund des Neubaus der Brambrüeschbahn abgebrochen werden. Voraussichtlich ab Sommer 2024 wird die Stadthalle Veranstaltern, Unternehmen und der Bevölkerung nicht mehr zur Verfügung stehen. Falls die Vorlage abgelehnt wird, kann die neue Messe- und Eventhalle nicht realisiert werden. Ein Ersatz z. B. mit temporären Bauten wie Zelten lässt sich nicht finanzieren und wäre ökologisch nicht sinnvoll. Dies würde dazu führen, dass in Chur und ganz Graubünden in Zukunft keine grösseren Veranstaltungen oder Messen durchgeführt werden können und auch kein Raum für ausserordentliche Situationen z. B. für ein Impfzentrum zur Verfügung stehen würde. Neben dem Verlust von Kulturveranstaltungen, Messen, Festen oder Firmenanlässen würde Chur auch die daraus resultierende Wertschöpfung von rund Fr. 5 Mio. verlieren.

### **Schlusswort**

Das Bedürfnis nach einer Messe- und Eventhalle ist unbestritten und kann nach dem Abbruch der alten Stadthalle nicht mehr befriedigt werden.

Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 17. November 2022 das Bedürfnis ebenfalls anerkannt und sich in einem Grundsatzentscheid dafür ausgesprochen, dass Chur über

# 2

eine Messe- und Eventhalle verfügen soll, welche weiterhin durch die Stadthalle Chur AG betrieben werden soll. In der Sitzung vom 15. Dezember 2022 hat der Gemeinderat zudem die Botschaft zum Betriebsbeitrag über jährlich Fr. 560 000.– (indexiert) behandelt. Darin wurden auch Detailfragen zum Betrieb, der erwarteten Belegung oder zur Organisation der neuen Messe- und Eventhalle thematisiert. In der Schlussabstimmung hat der Gemeinderat dem Betriebsbeitrag mit 18 Ja- zu 3 Nein-Stimmen deutlich zugestimmt.

In einem Gesamtleistungswettbewerb wurde eine multifunktional nutzbare Alternative für den Standort Obere Au entwickelt. Die neue Messe- und Eventhalle wird den Anforderungen und Bedürfnissen von Veranstaltern und Besuchenden gerecht. Sie wird aufgrund der modularen Nutzung sowohl regionale als auch nationale Kunden ansprechen und zu einem Leuchtturm für den Wirtschaftsraum Nordbünden werden.

Die Finanzierung der neuen Messe- und Eventhalle kann über die Stadthalle Chur AG sichergestellt werden und belastet damit die Investitionsrechnung der Stadt Chur nicht. Der eigentliche Betrieb (EBITDA) kann voraussichtlich zwar kostendeckend erfolgen, die Amortisation der Hypothek bzw. die Abschreibungen werden jedoch zu einem Verlust führen. Aufgrund der prognostizierten Umsatzsteigerung und Amortisation dürfte das Ergebnis mit fortlaufender Dauer immer positiver ausfallen. Ohne die Unterstützung der Stadt Chur könnte die Messe- und Eventhalle jedoch nicht betrieben werden.

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass die neue Messe- und Eventhalle einem grossen Bedürfnis entspricht und für die Stadt einen erheblichen Mehrwert generieren wird. Die erwartete Wertschöpfung im Zusammenhang mit Messen und Events relativiert die Kosten entscheidend.

Chur, 15. Dezember 2022

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Präsident  
Dr. Jean-Pierre Menge

Der Stadtschreiber  
Marco Michel

Die Resultate zu dieser Abstimmung werden unter  
[www.chur.ch](http://www.chur.ch) veröffentlicht

Die Botschaften des Stadtrates an den Gemeinderat zu  
diesen Vorlagen finden Sie ebenfalls unter [www.chur.ch](http://www.chur.ch)



## Stadt Chur

Stadtkanzlei  
Rathaus  
7000 Chur

Telefon +41 81 254 41 11  
[stadtkanzlei@chur.ch](mailto:stadtkanzlei@chur.ch)  
[www.chur.ch](http://www.chur.ch)

  
neutral  
Drucksache  
[myclimate.org/01-23-982650](http://myclimate.org/01-23-982650)

