

Jahresbericht

Geschäftsjahr 2023



Preisverleihung "Khuurer Sport Obig" an der Bündner Frühlingsmesse «grimavera»

Chur, Mai 2024

Die Umbruch- und Zwischenjahre

Geschäftsjahr 2023

Nachdem 2022 aufgrund von Corona noch stark beeinträchtigt war und erst im zweiten Halbjahr wieder vereinzelte Buchungen in der Stadthalle verzeichnet werden konnten, ging 2023 wieder in einen einigermaßen normalen Rhythmus über. Trotzdem hatte die Pandemie bei den Veranstaltern und deren Kunden Spuren und Verunsicherung hinterlassen. So wurde zum Beispiel die beliebte Hochzeitsmesse nicht mehr realisiert und auch andere Formate blieben aus. Auch die negative Einstellung zur Higa und dem früheren Veranstalter der Higa gegenüber waren omnipräsent. Dennoch wollte der Verwaltungsrat unbedingt, dass das Messegeschäft wieder angekurbelt wird und dem Publikum und den Veranstaltern gezeigt werden konnte, dass wieder Events möglich sind. So hat sich die Stadthalle Chur entschlossen, nach Abwägung der möglichen Risiken, eine Frühlingmesse unter neuem Namen selber zu organisieren, damit der Markt wieder angekurbelt werden konnte. Das wirtschaftliche und organisatorische Ergebnis der Grimavera Messe war denn auch durchgezogen, aber die Eventlandschaft hat wieder Schwung erhalten. Das Veranstalten von Messen wird aber definitiv kein künftiges Geschäftsfeld der Stadthalle Chur AG sein. Das Messegeschäft befindet sich grundlegend in einer Umbruchsituation und dieses kann nur durch professionelle Veranstalter auch künftig erfolgreich gestaltet werden.

Nebst der Grimavera sind die PS-Versammlung der Graubündner Kantonalbank, die neue Messe des Churer Gewerbevereins KHUGA, das Wirtschaftsforum Südostschweiz, die Schlagerparade, die Fiutscher, das Oktoberfest oder auch Corporate Events wie die Jubiläumsfeier der Gasser Holding AG oder die Weihnachtsfeier von Hamilton speziell zu erwähnen.

Als Herausforderung erwies sich der Betrieb der alten Stadthalle ganz allgemein. Das in der Corona-Phase von der Expo Chur AG übernommene Personal ist inzwischen ausgewechselt worden. Auch die Geschäftsführung der Stadthalle Chur AG, welche in der Vergangenheit durch die Stadt Chur sichergestellt worden ist, ist neu organisiert worden. Seit dem Jahreswechsel 2023/24 wird diese bis auf Weiteres durch eine externe Teilzeit-Geschäftsleiterin ad interim wahrgenommen. Ihre Aufgabe ist es, das Personal zu führen, bei den Geschäftsprozessen Ordnung zu schaffen und die Events der Zukunft zu betreuen bzw. wieder das notwendige Vertrauen aufzubauen.

Nebst diesen Personalschwierigkeiten, welche nun einer Lösung zugeführt worden sind, begleitet uns permanente Ressourcenknappheit. Der Betrieb der alten Halle ist das eine, aber auch der frühzeitige Aufbau der neuen Halle mit der entsprechenden Marktpräsenz leiden darunter.

Verwaltungsrat

Nebst den statutarischen Geschäften beschäftigte sich der Verwaltungsrat erneut intensiv mit dem Projekt "Messe- und Eventhalle Obere Au". Dabei ging es insbesondere um die Optimierung des Projekts für den künftigen Betrieb sowie die Sicherstellung der Finanzierung.

Der Verwaltungsrat hat nach dem Rücktritt des langjährigen VR-Mitglieds Marco Engel im Hinblick auf die kommenden Entwicklungsschritte mit der Aufnahme von Renzo Cannabona seine Kompetenzen im Messe- und Hallengeschäft ausgebaut. Als gebürtiger Churer und aktueller Leiter Marketing und Vize-Direktor des Hallenstadions Zürich ist er eine erfahrene Fachperson. Die Arbeit von Marco Engel wird auch hier nochmals entsprechend verdankt.

Der Verwaltungsrat beschäftigt sich auch schon intensiv mit der Frage, in welcher Form die Stadthalle Chur AG künftig den Betrieb der neuen Halle sicherstellen will. Bereits geklärt ist, dass sich die Stadthalle, sollte sie den Betrieb selber machen, als reine Vermieterin, Vermarkterin und Anbieterin von Eventdienstleistungen betätigen wird. Die Stadthalle Chur AG wird keine eigenen Veranstaltungen betreiben. Es bestehen aber durchaus weitere Optionen mit Drittbetreibern, welche in nächster Zeit abgeklärt werden.

Messe- und Eventhalle Obere Au

Das Volk hat am 12. März 2023 einem jährlichen Betriebsbeitrag über Fr. 560'000.- für die neue Messe- und Eventhalle zugestimmt. Rund zwei Drittel (63.05 %) der Bevölkerung stimmten dem Betriebsbeitrag bei einer Stimmbeteiligung von 34.51 % zu.

Parallel zum politischen Prozess wurde das Projekt in enger Zusammenarbeit mit dem Totalunternehmer ARGE Marti/Künzli weiterentwickelt. Nach dem Vorprojekt wurde das Bauprojekt anfangs Juni gestartet und die Baueingabe erfolgte am 17. November 2023. Die öffentliche Auflage ist ohne Einsprachen gegen das Baugesuch abgelaufen.

Die finale Finanzierung der Investition konnte noch nicht vollständig abgeschlossen werden. Nach der Abgabe des Gesamtleistungsangebotes vom 17. September 2022 gelang es nicht, den TU-Werkvertrag bis zum Ablauf der formellen Gültigkeit vom 17. März 2022 abzuschliessen. In der Folge berief sich der TU auf die hohe Bauteuerung und forderte in Vorvertragsverhandlungen eine Bereinigung des Werkpreises ein. Die Stadthalle Chur AG versuchte ihrerseits die Mehrkosten so tief wie möglich zu halten und stellte mit Unterstützung einer externen Bauberatung eigene Berechnungen an. Letztendlich einigten sich beide Parteien auf eine Kompromiss-Lösung mit einer Erhöhung des Werkpreises von ursprünglich rund Fr. 35.84 Mio. (exkl. MwSt.) auf rund Fr. 39.83 Mio. (exkl. MwSt.). Diese Erhöhung von rund Fr. 4 Mio. (exkl. MwSt.) führte dazu, dass die bisherigen Finanzierungsrechnungen nicht mehr korrekt waren und Neuberechnungen erforderten.

Die Investitionskosten wurden weiter überarbeitet und liegen neu bei rund Fr. 44.63 Mio., was zu hoch ist. Für die Finanzierung sind deshalb Projektoptimierungen mit Kostenreduktionen in der Höhe von rund Fr. 3.0 Mio. sowie eine Aktienkapitalerhöhung von maximal Fr. 3.0 Mio. erforderlich. Der Stadtrat erarbeitet in enger Zusammenarbeit mit dem Verwaltungsrat eine entsprechende Botschaft zu Händen des Gemeinderates, welcher im Mai 2024 darüber beschliessen wird. Sobald diese Bedingungen erfüllt sind, kann die Fremdfinanzierung über ein bereits zugesichertes Bundesdarlehen sowie eine Hypothek bei der Graubündner Kantonalbank abgedeckt werden.

Infolge dieser komplexen und umfangreichen Planungs- und Optimierungsprozesse musste der geplante Baubeginn der Halle von Frühjahr 2024 verschoben werden und kann, vorbehaltlich Gemeinderatsbeschluss, voraussichtlich im November 2024 gestartet werden.

Operatives Geschäft

Der Verwaltungsrat war sich bewusst, dass 2023 ein sehr herausforderndes Jahr wird und weiter mit einem defizitären Betrieb gerechnet werden muss. Einerseits sollte das bestehende Geschäft mit berechenbaren Kosten möglichst rasch wieder Fahrt aufnehmen. Andererseits wurde auch in den Neuaufbau des Event-Marktes Chur investiert. Dies geschah u.A. mit der eigenen Durchführung des Summerfestivals und der Grimavera Messe. Leider konnte diese Messe in einer Vollkostenrechnung nicht wie erhofft mindestens kostenneutral abgewickelt werden. Auch hat sich der Verwaltungsrat entschlossen, in die Wiederbelebung der higa Messe 2024 zu investieren. Dazu hat sich die Stadthalle Chur AG mit einer Minderheitsbeteiligung an der Eventgesellschaft United Events AG beteiligt, welche die higa 2024 durchgeführt hat. Die Stadthalle hat dies als Starthilfe verstanden mit dem Ziel, sich nach 2-3 Jahren wieder zurückzuziehen. Ohne dieses Engagement hätte die higa 2024 nicht stattgefunden. Inzwischen ist diese Beteiligung in Absprache mit der GPK und aus Governance Gründen frühzeitig wieder rückgängig gemacht worden.

All dies führte zusammen mit notwendigen Abschreibungen auf Mobiliar und Markenrechten dazu, dass das Defizit 2023 deutlich höher ausgefallen ist, als erwartet. Der Verwaltungsrat ist ursprünglich davon ausgegangen, dass es in der Grössenordnung des Defizits von 2022 möglich sein sollte, alle diese Aufgaben zu bewältigen. Es hat sich aber im Verlauf des Jahres immer deutlicher abgezeichnet, dass das Defizit anwachsen wird. Nachdem diese Situation sichtbar geworden ist, hat der Verwaltungsrat auch umgehend Massnahmen getroffen, die Situation zu stabilisieren.

Aus dem Betrieb resultiert deshalb ein operativer Verlust von Fr. 214'730.58 und nach Abschreibungen ein Jahresverlust von Fr. 394'396.58. Die Ertragssteigerung von rund 76 % ist darauf zurückzuführen, dass die Grimavera sowie das Summerfestival als Eigenveranstaltungen direkt über die Rechnung der Stadthalle abgewickelt worden sind. Diese beiden Formate erwirtschafteten zwar auf Projektebene einen bescheidenen Deckungsbeitrag, welcher aber die Vollkosten bei weitem nicht deckte. Demgegenüber erhöhte sich der Aufwand um rund 82.8 %.

Jahresrechnung

Bilanz

Die Bilanzsumme hat sich per 31.12.2023 auf Fr. 6'650'949.02 gegenüber dem Vorjahr (Fr. 3'946'857.68) markant erhöht. Dies hat massgeblich mit der neuen Eventhalle zu tun. Eine zweite Akonto Zahlung der Stadt Chur für den Verkaufspreis des alten Stadthallenareals in der Höhe von Fr. 2'800'000.- ist getätigt worden. Die bisherigen Baukosten (Planungen und Vorauszahlungen) schlagen neu mit Fr. 2'092'120.40 zu Buche (Vorjahr Fr. 0.-). Von der Expo Chur AG sind Markenrechte und Einrichtungen übernommen worden, welche 2023 mit Fr. 460'000.- bilanziert sind. Die Einrichtungen wurden zu 1/3 abgeschrieben (voraussichtliche Nutzungsdauer 3 Jahre).

Erfolgsrechnung

Die Erfolgsrechnung schliesst mit einem Jahresverlust von Fr. 394'396.58 ab.

Erfolgsverwendung

Der Jahresverlust von Fr. 394'396.58 soll auf den Bilanzverlust von Fr. 353'248.80 vorgetragen werden, was für 2024 einen kumulierten Bilanz-Verlustvortrag von Fr. 747'645.38 ergibt.

Generelle Hinweise zur finanziellen Situation der Stadthalle Chur AG

Die Stadthalle weist temporär einen hohen Verlust aus. Dies hat mit den Corona Jahren begonnen und zieht sich nun über die Übergangsjahre von alter zu neuer Halle weiter. Der Verwaltungsrat geht davon aus, dass auch 2024 und 2025 mit einem strukturellen Defizit zu rechnen ist. Ein ausgeglichenes Budget ist mit den heutigen Rahmenbedingungen, unter welchen die alte Halle noch am Leben erhalten wird, praktisch nicht mehr möglich. Nach den getroffenen strukturellen Anpassungen und Sparmassnahmen gehen wir für 2024 von einem operativen Verlust von Fr. 80 – 120'000.- aus, wobei eine Prognose immer noch recht schwierig ist und vom Eventaufkommen abhängt. Weiter muss davon ausgegangen werden, dass im Verlaufe von 2025 auch operatives Personal aufgebaut werden muss für den Zukunftsbetrieb, obwohl die neue Halle noch nicht in Betrieb ist und noch keine Erträge bringt.

Diese Verluste sind aber abgedeckt durch den Landverkauf des Stadthallenareals an die Stadt Chur. Es sind auch konkreten Massnahmen geplant, welche dem operativen Weiterbetrieb der Stadthalle Chur AG entsprechend helfen:

- Der Verkauf des Areals der alten Stadthalle bringt der Stadthalle Chur AG einen Ertrag von Fr. 7.65 Mio. Die Stadthalle Chur AG behält davon Fr. 650'000.- ein für die Sicherstellung des laufenden und den Aufbau des neuen Betriebs. Dieser Betrag geht damit dem Baubudget für die neuen MEH verloren bzw. wird dort über nicht verwendete Reserven und Sparmassnahmen kompensiert.

- Dem Gemeinderat wird mit der Aktienkapitalerhöhung zusätzlich beantragt, dass der von der Bevölkerung genehmigte jährliche Betriebsbeitrag von Fr. 560'000.- nicht erst 2026, sondern bereits ab 2025 fliessen kann zwecks notwendigem Aufbau des Geschäfts für die Zukunft.

Vereinfacht dargestellt dürften sich die Bilanz über die nächsten Jahre wie folgt entwickeln:

	2024	2025	2026
Verlust- / Gewinnvortrag 1. Januar	-748'000	-1'078'000	3'287'000
Abschreibungen Rechte / Einrichtungen	-230'000	-147'000	
Operatives Defizit	-100'000	-200'000	
Verlustvortrag <u>nach</u> Ergebnisverwendung	-1'078'000	-1'425'000	
Betriebsbeitrag		560'000	
Buchgewinn aus Verkauf Areal alte Stadthalle		4'722'000	
Latente Steuern		-570'000	
Gewinnvortrag <u>nach</u> a.o. Erträgen / Abschr. / Steuern	-1'078'000	3'287'000	

Der Verwaltungsrat hält fest, dass die vergangenen Jahre unberechenbar waren und auch die Folgejahre bis zur Eröffnung der neuen Halle weiterhin herausfordernd sein werden. Dennoch glaubt er unvermindert an die Zukunft der neuen Halle und einen für die Stadt Chur und die ganze Region grossen Mehrwert bringenden Betrieb unter den definierten Rahmenbedingungen.

Er bedankt sich bei den Aktionärinnen und Aktionären für das entgegen gebrachte Vertrauen.

Felix Frei

Präsident des Verwaltungsrates

Erfolgsrechnung	2022		2023	
Aufwand	CHF	672'142.98	CHF	1'212'374.26
Gehälter Festangestellte	CHF	147'550.00	CHF	207'418.60
Gehälter Hilfspersonal	CHF	19'715.20	CHF	65'414.30
Entschädigung für Kurzarbeit	CHF	-9'632.55	CHF	0.00
Rückerstattung Sozialversicherungskasse	CHF	0.00	CHF	-7'735.00
Sozialleistungen (AHV/IV/EO/ALV)	CHF	12'692.25	CHF	19'630.30
Pensionskasse	CHF	5'882.60	CHF	8'903.25
UVG / KTG	CHF	2'796.60	CHF	2'915.10
Übriger Personalaufwand und Weiterbildung	CHF	0.00	CHF	8'565.20
Stadt Chur: Dienstleistungen für Projekte und Geschäftsführung	CHF	22'700.00	CHF	47'389.10
Entschädigung Fixum/Spesen Verwaltungsrat	CHF	6'340.00	CHF	24'356.70
Spesen GV und allgemein	CHF	3'290.00	CHF	7'326.05
Bankspesen	CHF	95.25	CHF	254.39
Versicherungsprämien	CHF	18'061.60	CHF	10'699.00
Reparaturen und Unterhalt	CHF	36'575.18	CHF	29'830.35
Büromaterial und Drucksachen	CHF	187.75	CHF	685.75
Unterhalt Informatik/Büromaschinen	CHF	8'876.90	CHF	17'044.20
Fahrzeugaufwand	CHF	432.75	CHF	3'095.25
Systeme und Beratungsaufwand	CHF	16'677.70	CHF	18'631.50
Telefon/Internet/Diverses	CHF	5'019.95	CHF	5'248.15
Übriger Betriebsaufwand	CHF	1'284.95	CHF	24'010.67
Werbung und Webseite	CHF	653.75	CHF	3'202.70
Bewilligungen und Gebühren	CHF	769.55	CHF	0.00
Aufwand Miete Räume	CHF	18'217.20	CHF	24'289.60
Aufwand Nebenleistungen	CHF	4'314.88	CHF	347.80
Aufwand Strom/Wasser	CHF	30'049.65	CHF	87'080.80
Beiträge Spenden	CHF	200.00	CHF	200.00
Aufwand Events	CHF	65'504.20	CHF	157'019.15
Aufwand GUARDA	CHF	85'603.02	CHF	0.00
Aufwand GRIMAVERA	CHF	0.00	CHF	375'034.80
Aufwand Tour de Suisse Women	CHF	55'382.30	CHF	0.00
Aufwand Summerfest	CHF	94'960.30	CHF	54'948.10
Steuern	CHF	17'942.00	CHF	16'568.45

Erfolgsrechnung	2022		2023	
Ertrag	CHF	566'606.02	CHF	997'643.68
Hallenmiete	CHF	0.00	CHF	0.00
Ertrag Hallenvermietung	CHF	165'742.51	CHF	526'140.93
Ertrag Nebenleistungen	CHF	20'751.61	CHF	0.00
Ertrag Vermietung Mobiliar/Technik	CHF	71'026.16	CHF	6'200.49
Ertrag PP-Vermietung	CHF	9'810.10	CHF	4'213.10
Ertrag Strom/Gas/Wasser	CHF	28'739.76	CHF	0.00
Ertrag Personal Stadthalle	CHF	29'199.32	CHF	7'845.02
Ertrag GUARDA	CHF	101'310.99	CHF	12'070.55
Ertrag GRIMAVERA	CHF	0.00	CHF	400'430.43
Ertrag Tour de Suisse Women	CHF	54'932.00	CHF	0.00
Ertrag Summerfest	CHF	85'093.57	CHF	41'724.10
Übriger Ertrag	CHF	0.00	CHF	1'302.05
Debitorenverluste	CHF	0.00	CHF	-2'282.99
Verlust (-) / Gewinn vor Abschreibungen	CHF	-105'536.96	CHF	-214'730.58
Abschreibungen Projektierungskosten	CHF	0.00	CHF	0.00
Abschreibungen Einrichtungen	CHF	20'000.00	CHF	146'666.00
Abschreibung Immaterielle Anlagen	CHF	0.00	CHF	33'000.00
Jahresverlust	CHF	-125'536.96	CHF	-394'396.58

Erfolgsverwendung	2022		2023	
Bilanzgewinn/-verlust Beginn Geschäftsjahr	CHF	-227'711.84	CHF	-353'248.80
Ergebnis Geschäftsjahr (Verlust)	CHF	-125'536.96	CHF	-394'396.58
Bilanzverlust Ende Geschäftsjahr	CHF	-353'248.80	CHF	-747'645.38
Verwendungsvorschlag:				
Bilanzverlust Vortrag auf neue Rechnung	CHF	-353'248.80	CHF	-747'645.38

Bilanz	per 31.12.2022		per 31.12.2023	
Aktiven	CHF	3'946'857.68	CHF	6'650'949.02
Umlaufvermögen	CHF	609'197.38	CHF	6'650'949.02
Kasse	CHF	8'784.80	CHF	1'810.85
GKB Kontokorrent	CHF	492'674.51	CHF	723'400.82
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	CHF	86'458.42	CHF	66'970.26
Guthaben Mehrwertsteuer	CHF	0.00	CHF	102'539.96
Aktive Rechnungsabgrenzungen	CHF	21'279.65	CHF	0.00
Anlagevermögen	CHF	3'337'660.30	CHF	5'756'227.13
Grundstück und Gebäude	CHF	2'928'500.00	CHF	2'928'500.00
Halleneinrichtungen	CHF	80'000.00	CHF	293'334.00
Projektierungskosten neue Eventhalle	CHF	329'160.30	CHF	358'772.73
Baukosten neue Stadthalle	CHF	0.00	CHF	2'092'120.40
Markenrechte	CHF	0.00	CHF	83'500.00
Passiven	CHF	3'946'857.68	CHF	6'650'949.02
Fremdkapital	CHF	617'506.48	CHF	3'715'994.40
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	CHF	81'952.28	CHF	169'794.40
Geschuldete Mehrwertsteuer	CHF	9'993.70	CHF	0.00
Abrechnungskonto Verkauf Stadthallenareal	CHF	500'000.00	CHF	3'300'000.00
Reservierungsgebühren	CHF	3'220.50	CHF	0.00
Passive Rechnungsabgrenzungen	CHF	22'340.00	CHF	246'200.00
Eigenkapital	CHF	3'329'351.20	CHF	2'934'954.62
Aktienkapital	CHF	3'580'400.00	CHF	3'580'400.00
Agio Reserve	CHF	100'000.00	CHF	100'000.00
Gesetzliche Reserve	CHF	2'200.00	CHF	2'200.00
Bilanzgewinn/-verlustvortragkonto	CHF	-227'711.84	CHF	-353'248.80
Jahresverlust (-)	CHF	-125'536.96	CHF	-394'396.58

Anhang zur Jahresrechnung 2023

Grundsatz

Die vorliegende Jahresrechnung wurde in Übereinstimmung mit den Bestimmungen über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Schweizerischen Obligationenrechts erstellt.

Angaben zu Bilanzpositionen

	2023
- Verkehrswert gemäss Immobilienbewertung vom 02.12.2020	Fr. 7'650'000
- Ausgewiesener Buchwert Stadthalle inkl. Grundstück	Fr. 2'928'500

Die Stadt Chur hat eine 1. und 2. Anzahlung in der Höhe von Total Fr. 3'300'000.-- an den Verkaufspreis des Stadthallenareals geleistet. Der Verkaufspreis beträgt Fr. 7'650'000.--, die Schlusszahlung erfolgt 2024.

Die im Berichtsjahr erworbene Beteiligung der United Events AG in der Höhe von 16'500.-- wurde vollständig abgeschrieben.

Risikobeurteilung

Der Verwaltungsrat hat periodisch ausreichende Risikobeurteilungen vorgenommen und allfällige sich daraus ergebende Massnahmen eingeleitet, um zu gewährleisten, dass das Risiko einer wesentlichen Falschaussage in der Jahresrechnung als klein einzustufen ist.

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es gibt keine weiteren Angaben, welche in Übereinstimmung mit OR Art. 959 c im Anhang zur Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2023 endende Geschäftsjahr offen zu legen sind.