

Zeitschrift: Clubnachrichten / Schweizer Alpen-Club Sektion Bern
Herausgeber: Schweizer Alpen-Club Sektion Bern
Band: 76 (1998)
Heft: 3

Rubrik: Zu Traktandum 6

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 18.01.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Eintritte (Abt. Jugend)

Balmer Nathali,
Brandstrasse 36, 3203 Mühleberg

Keller Christian Pascal,
Eigerweg 3, 3422 Kirchberg

Tanner Marianne,
Elfenauweg 23, 3006 Bern

Eintritte (Abt. KIBE)

Altwegg Cyril,
Hopfenweg 31, 3007 Bern

Brun Felix,
Hauptstrasse 187 E, 3512 Walkringen

Casali Amina,
Beethovenstrasse 1, 3073 Gümligen

Engelhardt Jan Peter,
Kunzendorfstrasse 16, D-14165 Berlin

Koenig Matthias,
Alpenstrasse 35, 2502 Biel

Niederhauser Benjamin,
Sandfluh, 3183 Albligen

Niederhauser Jonas,
Sandfluh, 3183 Albligen

Wenger Judith,
Isenringweg 11, 9000 St. Gallen

Eintritte Subsektion Schwarzenburg

Niederhauser Annelise,
Hausfrau
Sandfluh, 3183 Albligen

Rohner Therese,
Physiotherapeutin
Wyttbachstrasse 17, 3013 Bern

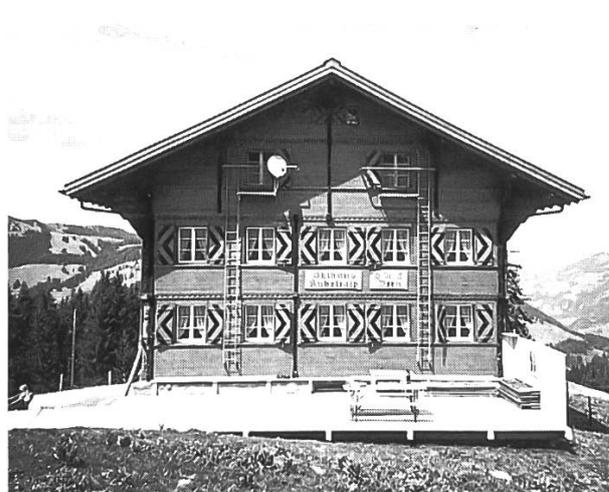
Rüegg Lukas,
Agro-Ing. HTL
Thunstrasse 92, 3006 Bern

Eintritt (Abt. Jugend)

Weyermann André,
Langenwilweg 47, 3150 Schwarzenburg

Zu Traktandum 6

Wie weiter im «Chübeli»?



Zum Preis von Fr. 1500.– ist der Platz zur Erstellung des «Chübeli» im Jahre 1927 gekauft worden. Am 17. Dezember desselben Jahres wurde der Kredit für die Ausführung beschlossen. Erbaut 1928, konnte die Einweihung am 22. September 1929 stattfinden. Gekostet hat das «Chübeli» damals nur Fr. 80 000.–, weil viel Eigenleistung erbracht worden ist.

Im Frühling 1997 erfahren wir, dass die Skilifte im Raum «Chübeli» im Sommer/Herbst 1997 erweitert werden und damit unsere Hütte inmitten des Pistenbetriebes stehen wird. Ausserdem sind auch weitere Beschneigungsanlagen vorgesehen, die die Witterungsabhängigkeit des Pistenbetriebes herabsetzen werden. Der Vorstand beschliesst daher, mit äusserster Dringlichkeit Pläne zum Ausbau des «Chübeli» in ein Bergrestaurant ausarbeiten zu lassen und der Sektionsversammlung vorzulegen. Die Ausführung dieses Ausbaues sollte noch bis Weihnachten 1997 abgeschlossen werden, um damit an der Saison des Winters 1997/1998 teilhaben zu können.

Die Sektionsversammlung vom 3. September 1997 nimmt zwar vom Antrag des Vorstandes Kenntnis, weist die Vorlage jedoch an diesen zurück. Aus den zahlreichen Voten kann abgeleitet werden, dass bei einer nochmaligen Vorlage auch weitere Möglichkeiten (Verkauf, Immobiliengesellschaft, Abgabe im Baurecht) vorzulegen sind.

In den Clubnachrichten 1/98 sind unter dem Titel «Zwischenberichte zum Chübeli» auf Seite 14 ff. zwei Artikel erschienen: Franz Stämpfli begründet, warum aus steuerlichen Gründen eine Chübeli-AG, -GmbH oder -Genossenschaft nicht zu empfehlen sind. Bernhard Wyss äussert sich kritisch zu den im September 1997 vorgelegten Ausbauplänen.

Heute nun kann der Vorstand den Clubmitgliedern die verschiedenen noch bestehenden Möglichkeiten aufzeigen. Wir bitten Euch, die Vor- und Nachteile gegeneinander abzuwägen und an der Sektionsversammlung Eure Stimme entsprechend abzugeben.

1. Verkauf des «Chübeli»

Wie üblich, ist auch in diesem Fall der zu erzielende Preis von Angebot und Nachfrage abhängig. In der heutigen Situation (noch immer angespannter Immobilienmarkt) sind der Preis, den wir erzielen möchten, und der erzielbare Preis leider recht weit voneinander entfernt. Um eine Grössenordnung zu erhalten, liessen wir eine unabhängige Realwertberechnung erstellen. Sie ist auf Fr. 900 000.– gekommen. Zu erinnern ist, dass der Brandversicherungswert bei 1,2 Mio. Franken liegt. Der heutige amtliche Wert dürfte ohne Zweifel bei einem Ausbau erheblich erhöht werden. Da uns im Moment keine Kaufofferte vorliegt und der Ertragswert beim heutigen Ausbaustandard bei Null liegt, können wir nur spekulieren, was bei einem allfälligen Verkauf zu erzielen wäre. Obwohl wir in den letzten Jahren rund Fr. 300 000.– investierten, dürfte der erzielbare *Richtpreis kaum über Fr. 350 000.– bis Fr. 450 000.–* liegen, was natürlich sehr bescheiden ist. Von einem Verkauf à tout prix sollte aber unseres Erachtens Abstand genommen werden.

2. Ausbau des «Chübeli» in ein Bergrestaurant zu Lasten der Sektion Bern SAC

Ausgehend vom Vorschlag in den CN 5/97 (September) fassen wir die gemachten Vorschläge zusammen:

- Beibehalten der bisherigen Anzahl Schlafplätze

- Ausbau der heutigen Küche (restaurationsfähig)
- Vergrösserung des Aufenthaltsraumes → Gaststube
- Verlegung des Hüttenwartzimmers in den 1. Stock
- Erweiterung der Toilettenanlagen
- Einbau von 2 Duschen
- Trocknungsraum
- Sanieren der Heizung → Zentralheizung (Öl)*
- Brandschutzmassnahmen
- Frischwasserzuleitung (Filteranlage?)
- Querschnitt erhöhen für Stromzufuhr

Die Kosten für diese Umbau- und Sanierungsarbeiten werden auf Fr. 650 000.– veranschlagt, die Dauer der Arbeiten auf etwa 4 Monate. Die Baubewilligung liegt vor. Der Querschnitt der 1992 erstellten Abwasserkanalisation vermag der erhöhten Beanspruchung zu genügen.

Die Finanzierung ist wie folgt vorgesehen:

Errichtung einer Hypothek von	Fr.	400 000.–
Bereitstellung eigener Mittel	Fr.	250 000.–
Total	Fr.	650 000.–

Die entsprechende Hypothekierung ist von zwei Bankinstituten zugesichert worden.

*Zur Reduktion des Ölverbrauches ist zusätzlich dazu eine Holzstückheizung geprüft worden sowie Sonnenkollektoren für das Warmwasser. Das würde Zusatzkosten von rund Fr. 120 000.– bedingen.

Als weiterer Faktor war zu prüfen, ob die zusätzliche Beanspruchung unserer finanziellen Mittel nicht die übrigen geplanten Unterhalts- und Investitionsvorhaben in den hochalpinen Unterkünften gefährdet. Als einzige Konzession ist die Erstreckung der Sanierung Wildstrubelhütten auf die Jahre 2002 und 2003 nötig. Der geplante Stand der Fonds jeweils am Jahresende kann errechnet werden aus den Jahresergebnissen der Vereinsrechnung und den geplanten Unterhalts- und Investitionsarbeiten (siehe auch Voranschlag 1998 C mittelfristige Investitionen):

1999	Fr.	235 000.–
2000	Fr.	114 000.–
2001	Fr.	275 000.–
2002	Fr.	210 000.–
2003	Fr.	135 000.–

Es zeigt sich, dass in den Fonds immer mindestens Fr. 100 000.– enthalten sind.

Der Betrieb des Berggasthauses «Chübeli» ist einem Pächter zur Bewirtschaftung, Übernachtungen eingeschlossen, zu übertragen. Der Jahres-Pachtzins ist aus einem Fixbetrag und einer prozentualen Abgabe zusammengesetzt. Bei einem geschätzten Jahresumsatz von Fr. 350 000.– (ab fünftem Betriebsjahr) ergeben sich Fr. 60 000.– jährliche Pacht. In Abzug kommen durchschnittlich Fr. 16 000.– Gebäude- und Installations-Unterhalt und rund Fr. 2000.– Liegenschaftssteuern und Versicherungen. Der Vereinskasse verbleiben so *jährlich Fr. 42 000.–*, wovon allerdings anfänglich Fr. 28 600.– Amortisationen abzuziehen sind. In der Saison 1996/97 und 1997/98 ist von den Söhnen des jetzigen Hüttenwartes Hans Walker im Freien eine Schneebau betrieben worden. Im ersten Jahr des Liftausbaues sind dabei Umsätze von rund Fr. 135 000.– erzielt worden. Der skizzierte Pachtzins ist mit dem heutigen Hüttenwart besprochen worden.

3. Abgabe im Baurecht

Die Abgabe im Baurecht von Land und Gebäude hat zum Ziel, dem Baurechtsnehmer weitgehende Freiheit in der Ausgestaltung von Gebäude und Umgebung während einer bestimmten Dauer zu geben. Die Baurechtsdauer beträgt in der Regel 99 Jahre und kann meistens um weitere 49 Jahre verlängert werden. Am Ende der Baurechtszeit fällt das Land an den Eigentümer zurück. Er muss aber den Pächter für auf dessen Kosten errichtete Bauten beim Heimfall angemessen entschädigen.

Da im Falle des «Chübeli» für eine optimale Nutzung umfangreiche Umbauten und Sanierungen nötig sind (wir kennen den Betrag: Fr. 650 000.–), ergeben sich bei der Abgabe im Baurecht im heutigen Zustand Abzüge. Die schon erwähnte Realwertberechnung lässt einen erzielbaren Baurechtszins von lediglich *jährlich etwa Fr. 3500.–*, der erzielbar sein sollte, vermuten. Selbstverständlich wird ein Baurechtszins mit einer Inflationsklausel versehen. Problematisch oder fast unlösbar wäre für den Baurechtsnehmer die Finanzierung für die (zeitlich befristete) Übernahme des jetzigen Gebäudes und für die Umbauten. Nach Auskunft unserer Hausbank würde sie dafür keinen Kredit einräumen.

4. Weiterbetrieb des «Chübeli» wie bisher

Obwohl in den Jahren 1993–1996 rund Fr. 275 000.– für Sanierungen und Zufahrtsweg ausgegeben worden sind, stehen noch weitere Kosten bevor:

- Küchensanierung (weniger aufwendig als für ein Bergrestaurant)
- Einbau von 2 Duschen
- Brandschutzmassnahmen
- Sanierung der Heizung wie unter «Bergrestaurant»
- Ausbau der WC-Anlagen
- Frischwasserzuleitung (Filteranlage?)
- Querschnitt erhöhen für Stromzufuhr

Die Kosten dafür würden rund *Fr. 400 000.–* betragen und dies, ohne dass ein nennenswerter Mehrertrag erzielt werden könnte. Die gemittelten jährlichen Einnahmenüberschüsse betragen 1994–1997 Fr. 12 900.–, was aber für den durchschnittlichen jährlichen Unterhalt gerade knapp ausreicht.

Zusammenfassung

Liebe Clubmitglieder. Der Vorstand lädt Euch ein, aus vier Möglichkeiten auszuwählen:

1. Versuch eines Verkaufes, einmalige Einnahme von spekulativen Fr. 350 000.– bis Fr. 450 000.–.
2. Verpachtung als Bergrestaurant, Investition Fr. 650 000.–, geschätzter jährlicher Nettoertrag Fr. 42 000.–. Hypothek Fr. 400 000.–.
3. Abgabe im Baurecht, jährliche Einnahmen Fr. 3500.–.
4. Weiterführung wie bisher, Investition Fr. 400 000.–, wie bisher ohne jährlichen Nettoertrag.

Vorschlag des Vorstandes

Nach eingehender Prüfung der verschiedenen Möglichkeiten schlägt Euch der Vorstand mit Mehrheitsbeschluss vor, der Variante 2, Verpachtung als Bergrestaurant, zuzustimmen und den Kredit für den Ausbau von Fr. 650 000.– bei einer Hypothek von Fr. 400 000.– zu genehmigen.

Der Vorstand