

**Zeitschrift:** Clubnachrichten / Schweizer Alpen-Club Sektion Bern  
**Herausgeber:** Schweizer Alpen-Club Sektion Bern  
**Band:** 77 (1999)  
**Heft:** 3

**Rubrik:** Zu Traktandum 7

### **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:** 29.01.2025

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

# Zu Traktandum 7

## Weichenstellung für das Kübeli

Anlässlich der Sektionsversammlung (SV) vom 9.6.99 haben die Clubmitglieder über die Zukunft des Kübeli zu entscheiden. Was die Geschichte des Kübeli und auch was die bisher von verschiedenen SV getroffenen Entscheide in dieser Sache anbetrifft, verweise ich auf ausführliche Berichte u.a. in folgenden Clubnachrichten (CN): 1+2/93, 5/97, 1+3+5/98. Das bisher Geschehene kann wie folgt knapp zusammengefasst werden:

- 1927 wurde das Grundstück für Fr. 1500.– erworben.
- 1928 Erstellung des Skihauses Kübeli für Fr. 80 000.– mit grossen Eigenleistungen.
- 1989 Grosse anstehende Sanierungs- und Umbaubedürfnisse führten in der Sektion zu einer Grundsatzdiskussion. Die Sektion sprach sich **gegen** einen Verkauf des Skihauses aus. In den folgenden Jahren musste die Abwasserentsorgung realisiert werden mit Kosten von etwa Fr. 70 000.–.
- 1993 Im Rahmen der genossenschaftlichen Erschliessung «Raafgarte-Saanewald-Kübeli» wurde unser Skihaus mit einer Zufahrt versehen. Kosten für die Sektion Bern: etwa Fr. 60 000.–. Im selben Jahr wies die SV ein vom Vorstand vorgelegtes neues Betriebskonzept, mit einem Umbaubedarf von etwa Fr. 760 000.–, zurück. Die zur Erhaltung der Bausubstanz notwendigen Massnahmen am Dach und an der Gebäudehülle wurden zwischenzeitlich realisiert. Kosten: etwa Fr. 170 000.–.
- 1997 Das Kübeli liegt nach dem Bau der neuen Skilifte plötzlich inmitten des Skigebietes. Ein vom Vorstand unterbreitetes Ausbauprojekt (Umbau in ein Bergrestaurant) wird von der SV an den Vorstand zurückgewiesen.
- 1998 Der Vorstand unterbreitet der SV vier Vorschläge:
1. Verkauf des Kübeli (erwarteter Verkaufspreis: Fr. 350 000.– bis 450 000.–).

2. Ausbau in ein Bergrestaurant mit anschliessender Verpachtung (Inv. von etwa Fr. 650 000.–).
  3. Abgabe des Kübeli im Baurecht (ohne Ausbau).
  4. Weiterführung des Betriebes in der bisherigen Form (min. Inv. etwa Fr. 400 000.–).
- Die SV vom 3.6.98 entschied sich mit knappem Mehr für einen Verkauf (Vorschlag 1).

Die vom Vorstand eingesetzte Arbeitsgruppe unter der Leitung des Sektionspräsidenten nahm die erforderlichen Schritte unverzüglich in Angriff, mit dem Ziel, im Sommer 1999 das Geschäft erneut der SV unterbreiten zu können. Folgende Massnahmen wurden veranlasst:

- Erstellung einer umfassenden Verkaufsdokumentation (Fr. 3000.–).
- Ausschreibung des Skihauses Kübeli in Tageszeitungen der Region, des Kantons, der benachbarten Kantone, im Raum Zürich und Basel, in Publikationen von Schulen und Gemeinden, in Zeitschriften für Alpinismus und Sport. Inserate wurden auch in Zeitschriften von zwei benachbarten Ländern aufgegeben (Fr. 5435.–).
- Beratung durch je eine sachverständige Immobilienfirma aus dem Raum Ober- und Nid-Saanen.
- Verhandlungen mit der Familie Walker betreffend Übergangslösung für die Bewartung in der Saison 98/99. Minimale Investitionen für Brandalarmeinrichtungen (Fr. 500.–).

Resultat: Angemeldete Interessen 14  
Konkret eingereichte Offerten 1

**IM SOMMER UND IM WINTER  
AKTIVE ERHOLUNG  
IN DEN BERGEN**



**Bergsteigerschule MONTANARA**  
CH-6461 Isenthal • Tel. 041/878 12 59 • Fax 041/878 10 09  
E-Mail: info@montanara.ch • Internet: <http://www.montanara.ch>

Das Ergebnis der Verkaufsbemühungen spiegelt die derzeitige Flaute auf dem Immobilienmarkt wider, insbesondere auch im Bereich von Ferienunterkünften. Von den 14 Interessenten, welche je eine Dokumentation zugestellt erhielten, konnte sich letztlich nur einer für eine konkrete Offerte mit Fr. 50 000.– entschliessen.

Im Laufe der Verkaufsbemühungen meldete sich ein Clubmitglied und unterbreitete folgende Idee:

- Gründung einer Gesellschaft mit einem Kapital von etwa Fr. 600 000.–.
- Die Gesellschaft kauft die Liegenschaft für ca. Fr. 350 000.–.
- Die Gesellschaft bezahlt der SAC-Sektion Bern Fr. 50 000.– in bar.
- Die SAC-Sektion Bern ist mit Fr. 300 000.– (Liegenschaftswert, abzüglich Fr. 50 000.– Barzahlung) in der Gesellschaft vertreten.
- Das betreffende Mitglied wirft Fr. 300 000.– in die Gesellschaft ein.
- Die für den vorgesehenen Ausbau zusätzlich notwendigen Geldmittel von etwa Fr. 350 000.– stellt das Mitglied als Hypothek zu einem bescheidenen Zinssatz von etwa 2% zur Verfügung.
- Nach der Gründung der Gesellschaft will das Mitglied die testamentarischen Voraussetzungen schaffen, wonach die SAC-Sektion die Mehrheit bei der Kapitalbeteiligung in der Gesellschaft erhalten wird.

Dieser Vorschlag kommt, rechtlich gesehen, ebenfalls einem Verkauf gleich. Das Kübeli würde einer noch zu gründenden Gesellschaft verkauft. Mit dem Verkauf in der oben umschriebenen Form wäre die Sektion Bern jedoch in einer Kübeli-Gesellschaft mitbeteiligt.

Das Mitglied, welches diesen Vorschlag unterbreitete, möchte vorerst ungenannt bleiben. Sein Name wird an der SV vom 9.6.99 bekanntgegeben werden.

Damit die SV vom 9.6.99 bereits in Kenntnis über konkrete Formen und Konsequenzen einer solchen Lösung diskutieren und beschliessen kann, wurde unser Altpräsident, Franz Stämpfli, vom Vorstand beauftragt, die erforderlichen Abklärungen zu treffen und Vertragsentwürfe vorzubereiten. Seine

Ausführungen sind in einem separaten Bericht in diesen CN zusammengefasst. Im Rahmen dieser Abklärungen wurde nochmals eine «steuerbehördetaugliche» Verkehrswertschätzung notwendig. Dabei wurde der Wert des Kübeli auf Fr. 355 000.– festgelegt.

Der SV vom 9.6.99 werden die beiden nachfolgend genannten Varianten zum Entcheid unterbreitet:

- a) Verkauf des Kübeli zu Fr. 50 000.– an den einzigen konkreten Kaufinteressenten.**
- b) Verkauf des Kübeli zu Fr. 355 000.– an eine Kübeli-Aktiengesellschaft, wobei Fr. 50 000.– in bar entrichtet, Fr. 250 000.– als Gesellschaftsbeteiligung und Fr. 55 000.– als verzinsliches Darlehen an die Kübeli-AG beschlossen werden.**

Der Vorstand beantragt der SV, die Variante b) gutzuheissen.

**Begründung:**

- Die Variante b) ergibt für die Sektionskasse mindestens denselben Barbetrag wie Variante a).
- Auch wenn die Sektion Bern an einer Kübeli-AG mitbeteiligt sein wird, besteht kein Belastungsrisiko infolge der erforderlichen Ausbauinvestitionen. Diese werden weitgehend durch vorhandenes Gesellschaftskapital abgedeckt. Die Zinslasten durch die erforderliche Hypothek von etwa Fr. 350 000.– sowie die Unterhaltslasten könnten durch die Pachtzinsen abgedeckt werden.
- Ein vorerst ungenannt bleibendes Clubmitglied stellt nicht nur grosszügig Geldmittel für die Kübeli-AG zur Verfügung, sondern stellt der Sektion Bern auch in Aussicht, dereinst eine Mehrheitsbeteiligung an einem ausgebauten Kübeli zu erhalten, ohne dass die Sektionskasse belastet würde.
- Ein Verkauf des Kübeli zu Fr. 50 000.– an den Meistbietenden würde einer von Angst geprägten Problemlösung gleichkommen, weil der offerierte Preis dem Wert der Liegenschaft in keiner Art und Weise entspricht. Allein die Bedenken vor grossen Investitionen sollten die Sektion erst dann zu einer solchen Handlung zwingen, wenn keine andere Lösung mehr absehbar ist.

- Weitere Informationen, Begründungen und Argumentationen werden anlässlich der SV mündlich abgegeben, weil die Lösung «Chübelialp AG» zur Zeit noch weiter konkretisiert wird.

### **Weiteres Vorgehen:**

Beim Entscheid für Variante a):  
Verkaufsvertrag im Sommer 1999, anschliessend grundbuchliche Behandlung.

Beim Entscheid für Variante b):  
Gründung «Chübelialp AG» sofort nach der SV vom 9.6.99. Vorbereitung der Submission für die Umbauarbeiten. Ausschreibung der Arbeiten im Juli 1999, Vergabe im August 1999, Umbauarbeiten im September/Oktober 1999. Damit könnte sichergestellt werden, dass der Betrieb mit neuem Konzept auf die Saison 1999/2000 aufgenommen werden könnte. Die Führung des Umbauvorhabens sowie die Verhandlungen mit den Pächtern wären dann Sache der «Chübelialp AG».

Franz Weibel, Präsident

## **Konzeption der «Chübelialp AG»**

Da Clubmitglieder gefunden werden konnten, die sich bei der Sanierung und Erhaltung der Chübelialp beteiligen wollen, aber nur unter der Bedingung, dass ihnen auch entsprechende Mitsprache gesichert wird, wurden im Rahmen von Vorgesprächen die Varianten des Miteigentums und der Darlehen ausgeschlossen. Aus diesem Grund steht für die Beteiligten die Gründung der Aktiengesellschaft im Vordergrund.

### **Aktiengesellschaft**

Unter der Firma «Chübelialp AG» soll eine Aktiengesellschaft mit Sitz in Bern an der Brunngasse 36 gegründet werden. Die Gesellschaft bezweckt den Betrieb des Berg- und Skihauses «Chübelialp» und das Erbringen aller damit zusammenhängenden Dienstleistungen. Vorgesehen ist ein Ak-

tienkapital von Fr. 600 000.–, eingeteilt in 600 Namenaktien mit einem Nennwert von je Fr. 1000.–, welche voll liberiert sind. Die Aktien sind vinkuliert, d. h. deren Übertragbarkeit ist nicht mehr frei möglich. Der Verwaltungsrat soll aus mindestens einem Mitglied bestehen, wobei vertraglich abgemacht werden soll, dass die Mehrheit Mitglieder des SAC Bern sein müssen.

### **Aktienzeichnung und Sacheinlagevertrag**

Über das Kübeli besteht nun neu eine aktuelle Verkehrswertschätzung von Fr. 355 000.–. Zu diesem Preis wird die Liegenschaft in die Aktiengesellschaft eingebracht. Der SAC Bern zeichnet 250 Aktien à nominell Fr. 1000.–. Gemäss Entwurf des Sacheinlagevertrages werden der Sektion Bern Fr. 250 000.– an das Aktienkapital angerechnet, Fr. 50 000.– als Gegenleistung ausbezahlt, und Fr. 55 000.– lässt die Sektion Bern in der neuen Aktiengesellschaft als Darlehen stehen. Die übrigen Beteiligten zeichnen 350 Aktien à nominell Fr. 1000.– und leisten dafür Bareinlage von Fr. 350 000.–. Im weitern ist einer der beteiligten neuen Aktionäre bereit, weitere Darlehen für Umbau und Betrieb in der Grössenordnung von bis zu Fr. 450 000.– zur Verfügung zu stellen. Im Sacheinlagevertrag soll zu Gunsten der Sektion Bern ein preislich nicht limitiertes Vorkaufsrecht vorbehalten werden.

### **Kosten und steuerliche Folgen**

Die Handänderung löst Handänderungssteuern aus mit entsprechenden Eintragungskosten. Die Gründung der Aktiengesellschaft verursacht ebenfalls Eintragungs- und Publikationskosten zwischen Fr. 3000.– und Fr. 6000.–. Hinzu kommen die Emissionsabgabe beim Aktienkapital von Fr. 600 000.–. Da das Kübeli in den Büchern des SAC mit Fr. 1.– aufgeführt ist, löst dies Buchgewinne aus. Diesbezüglich wurde durch die vorbereitende Arbeitsgruppe ein Steuerexperte beigezogen, der zurzeit diese steuerlichen Folgen in Absprache mit der kantonalen Steuerverwaltung klärt. An der Sektionsversammlung kann diesbezüglich dann Aufschluss erteilt werden.

Franz Stämpfli, Altpräsident und Notar