

Zeitschrift: Clubnachrichten / Schweizer Alpen-Club Sektion Bern
Herausgeber: Schweizer Alpen-Club Sektion Bern
Band: 82 (2004)
Heft: 3

Rubrik: Clublokal

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>

Übernachtungsstatistik 2002/2003 der SAC-Hütten der Sektion Bern

Hütte	Kat. A Mitgl.	Kat. B JO	Kat. C 10–19 J.	Kat. D bis 9 J.	Kat. E N.-Mitgl.	Total ohne Gratis- Übernach- tungen	Vorjahr (100%)	Diff. absolut	Diff. in % (gerun- det)	Gratis- Übernach- tungen (Bergführer)
Bergli	11	4	0	0	4	19	85	-66	-78	0
Gauli	1864	344	149	24	606	2987	2598	389	15	211
Gspaltenhorn	901	29	123	50	953	2056	1761	295	17	32
Hollandia	2279	90	106	8	813	3296	2704	592	22	308
Trift	880	34	1	0	127	1042	1297	-255	-20	78
Windegg	660	49	69	53	650	1481	986	495	50	69
Total	6595	550	448	135	3153	10881	9431	1450	15	698

Übernachtungsstatistik 2002/2003 der Winter- und Ferienhütten der Sektion Bern

Hütte	Sektion Bern	andere Sektionen	Gäste	Schüler	Total	Vorjahr	Differenz absolut	Differenz in % (gerundet)
Niederhornhütte	153	63	160	70	446	346	100	29

Clublokal

Teil- oder Vollvermietung des Clublokals an der Brunngasse 36 in Bern

Situation

In den Clubnachrichten Nr. 2 vom April dieses Jahres wurde die Sektion über die Absicht des Vorstandes zur Vermietung eines Teils des Clublokals an Pro Infirmis orientiert. Nach Redaktionsschluss kam mit einem Berufsverband ein weiterer Mietinteressent ins Spiel, der jedoch das ganz Lokal mieten wollte. Auf dieser Grundlage wurde an der Sektionsversammlung vom 1. April 2004 eine Konsultativ-Abstimmung mit dem Ziel durchgeführt zu erfahren, ob die Sektion eine Vermietung grundsätzlich

unterstützt und welche der möglichen Varianten – die Vermietung eines Teils oder des ganzen Clublokals – im Vordergrund steht. Das Ergebnis zeigte deutlich, dass die Beibehaltung des heutigen Zustandes für die Zukunft nicht mehr denkbar ist und die Vermietung unterstützt wird. Dabei hat die Sektion der Variante Vollvermietung klar den Vorzug gegeben.

In der Zwischenzeit hat sich der Berufsverband jedoch zurückgezogen, da die zur Verfügung stehende Fläche des 1. Obergeschosses für die zukünftigen Bedürfnisse längerfristig zu klein gewesen wäre. Da die Sektionsversammlung mehrheitlich die Variante Vollvermietung unterstützte, werden nun aufgrund dieses Rückzuges mittels Inserat neue Mietinteressenten gesucht. Weiterhin ist Pro Infirmis sehr interessiert und hat eine entsprechende verbindliche Absichtserklärung abgegeben. Aufgrund der Dauer der Kontakte mit Pro Infirmis, die

sich in Kürze bereits über ein Jahr hinziehen, ist es angebracht, dass die SAC-Sektion Bern eine verbindliche Antwort abgeben kann. Die Sektionsversammlung wird deshalb am 9. Juni 2004 definitiv über die Zukunft des Clublokals zu beschliessen haben. Die zentrale und ruhige Lage des Clublokals an der Brunngrasse in Bern bietet gute Voraussetzungen für eine vorteilhafte Vermietung. Ein Verkauf hingegen ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse schwieriger, da die SAC-Sektion Bern ihren Anteil von rund 14% an der Liegenschaft in der Form von Miteigentum besitzt. Diese Situation würde den Spielraum für einen Verkauf einschränken. Zudem wäre ein Verkauf an dieser Lage fast nur als Entscheid aus einer finanziellen Notlage zu begründen und würde alle heute nicht bekannten, aber auch in Zukunft möglichen Bedürfnisse der Sektion nicht berücksichtigen.

Vollvermietung und Teilvermietung im Vergleich

Vollvermietung:

- keine Räume zur eigenen Nutzung zur Verfügung (keine Ausleihe von Karten und Büchern)
- Vermietung in Etappen nicht möglich
- günstigeres Verhältnis von Baukosten zu Mietzinseinnahmen

Teilvermietung:

- Räume zur eigenen Nutzung vorhanden (Ausleihe von Büchern und Karten weiterhin möglich)
- Vermietung in Etappen ist möglich

Baulich sind beide Varianten realisierbar. Sie erfordern mit Ausnahme eines allfälligen Durchbruchs in der Brandmauer keine Eingriffe in die statische Gebäudestruktur und lassen sich mehrheitlich in Leichtbauweise realisieren. Auch die Trennung zwischen den beiden Nutzern bei der Variante **Teilvermietung** ist baulich so lösbar, dass keine gegenseitigen Störungen entstehen.

**Besucht unsere
Homepage:
www.sac-bern.ch**

Bei der Variante **Vollvermietung** ermöglicht zwar die in Altstadthäusern verbreitete grosse Gebäudetiefe weniger direkt an Fenstern liegende Arbeitsplätze und damit auch weniger Einzel- und Zweierbüros. Dies ist jedoch kein Nachteil, können doch geeignete Lösungen auch mit grösseren Mehrpersonen-Büros gefunden werden. Grundsätzlich kann festgehalten werden, dass der Stockwerk-Grundriss sich räumlich bei Nutzungen für Dienstleistungs- oder Praxiszwecke gut eignet.

Kosten und Erträge

Der von Pro Infirmis akzeptierte Mietzins beträgt Fr. 250.–/m² und Jahr zuzüglich Nebenkosten. Dieser Mietzins hat Gültigkeit sowohl für die Teil- wie auch für die Vollvermietung. Vorgesehen ist ein langfristiger Mietvertrag über 10 Jahre, auf dem auch die Berechnungen auf Seite 15 basieren.

Der Vergleich zeigt, dass die Vollvermietung bezüglich Wirtschaftlichkeitskriterien viel vorteilhafter ist als die Teilvermietung. Noch nicht berücksichtigt sind hier allfällige zusätzliche Kosten für die Miete von Räumlichkeiten für verschiedene Vereinsnähe (Frauengruppe, Fotogruppe, Hüttensingen).

Definitive Stellungnahmen zum Vorhaben

Die Schweizerische Philanthropische Gesellschaft «UNION» als Mehrheits-Miteigentümerin der Liegenschaft Brunngrasse 36 stimmt einer Teil- wie auch einer Vollvermietung des 1. Obergeschosses durch die SAC-Sektion Bern zu. Die «UNION» wie auch die Eigentümerin der Liegenschaft Brunngrasse 30, die Freimaurerloge zur Hoffnung, stimmen zudem einem allfälligen Durchbruch zwischen Brunngrasse 30 und 36 definitiv zu.

Pro Infirmis erklärt sich gemäss vorliegender Absichtserklärung einverstanden mit den Mietbedingungen für die 3 Räume und übernimmt zudem die Baukosten von Fr. 37 740.– für den Wanddurchbruch.

Weiteres Vorgehen und Zeitplan

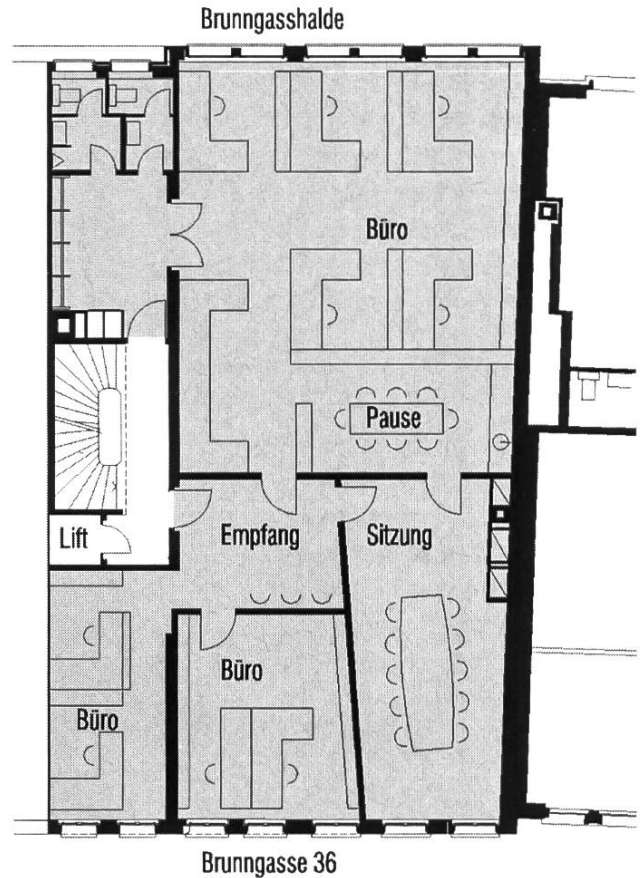
Aufgrund des Beschlusses der Sektionsversammlung vom 1. April 2004 wird im Mai das Clublokal zur Vermietung ausge-

schrieben und wir suchen Mietinteressenten für das ganze Stockwerk.
 Der Vorstand klärt die Raumbedürfnisse der verschiedenen Interessengruppen der Sektion ab, damit alternative Räumlichkeiten gesucht werden können.
 Der Vorstand wird der Sektionsversammlung am 9. Juni 2004 einen Antrag zur Teil- oder Vollvermietung des Clublokals mit den baulichen Massnahmen zum Beschluss vorlegen.

Teilvermietung:



Vollvermietung:



	Teilvermietung 76 m ² Nettofläche	Vollvermietung 201 m ² Nettofläche
--	--	---

Baukosten zu Lasten SAC	Fr. 139 270.–	Fr. 253 000.–
Baukosten zu Lasten Pro Infirmis	Fr. 37 740.–	
Jährlicher Mietzins	Fr. 19 000.–	Fr. 50 275.–
Investition pro m ² vermietete Fläche	Fr. 1 832.–	Fr. 1 259.–
Dynamischer Payback d.h. nach wie vielen Jahren haben wir unsere Investition (unter Berücksichtigung von Zinsen) amortisiert	9 Jahre	5,64 Jahre
Netto-Barwert Freie Cash Flows (NPV) d.h. wie viel Geld haben wir (unter Berücksichtigung von Zinsen) nach 10 Jahren verdient	Fr. 13 040.–	Fr. 165 117.–