

Sanierung der Chelenalphütte

Vorlage an die Generalversammlung des SAC Aarau vom 2.3.2007

Ausgangslage

Die Hütte wurde seit 1990 ausser kleineren Unterhaltsarbeiten keiner grösseren Renovation unterzogen. Durch die Einwirkung von Feuchtigkeit und die, beim letzten Umbau verwendeten, nicht optimalen Bauelemente (Gasbetonsteine als tragende Struktur der Decke des Anbaus), Änderung der Vorschriften, die leichte Zunahme der Übernachtungsgäste und den gesteigerten Ansprüchen wird eine sanfte Sanierung der Hütte notwendig.

In den Jahren 2003/2004 wurde die Stromversorgung der Hütte mit einer neuen Wasserfassung und einem leistungsfähigeren Kleinkraftwerk erneuert.

Seit 1990 erreichte die Chelenalphütte pro Saison Übernachtungen zwischen 831 (1990) und 1516 (2003). Die Betriebsrechnungen schlossen in den letzten Jahren mehrheitlich leicht unterdeckend. Im Jahr 2006 schloss die Betriebsrechnung trotz einer nicht optimalen Saison (Ausfälle im Juni infolge Schliessung der Gotthardautobahn, nasser August) ausgeglichen. Die Belegung mit Gästen aus der eigenen Sektion ist ausserordentlich tief (2005: 38 Übernachtungen!).

Im Jahr 2006 hatten die Sektionsmitglieder ausführlich Gelegenheit, sich über das Sanierungsvorhaben zu informieren, so an der Generalversammlung, in den Clubnachrichten und an der Monatsversammlung vom 1. September. Zudem befragte der Vorstand im Sommer 2006 die Mitglieder nach ihrer Meinung. In dieser Umfrage (106 Teilnehmende) befürworteten 76 Mitglieder oder 72% die Sanierung. Es wurden zudem eine Reihe wertvoller Anregungen gemacht, die der Vorstand prüfte und teilweise in das Sanierungsprojekt einbaute.

Ziele

Mit dem vorliegenden Sanierungsprojekt soll ein bestimmungsgemässer Betrieb der Hütte sichergestellt werden, insbesondere durch:

- Werterhaltung der Bausubstanz
- Anpassung an die Vorschriften betreffend Hygiene und Sicherheit
- Verbesserung der Arbeitsbedingungen und der Leistungsfähigkeit und damit Steigerung der Belegung, um einen selbsttragenden Betrieb zu erreichen

An der Generalversammlung vom 2. März 2007 geht es darum, einen verbindlichen Entscheid über die Sanierung der Hütte zu fällen.

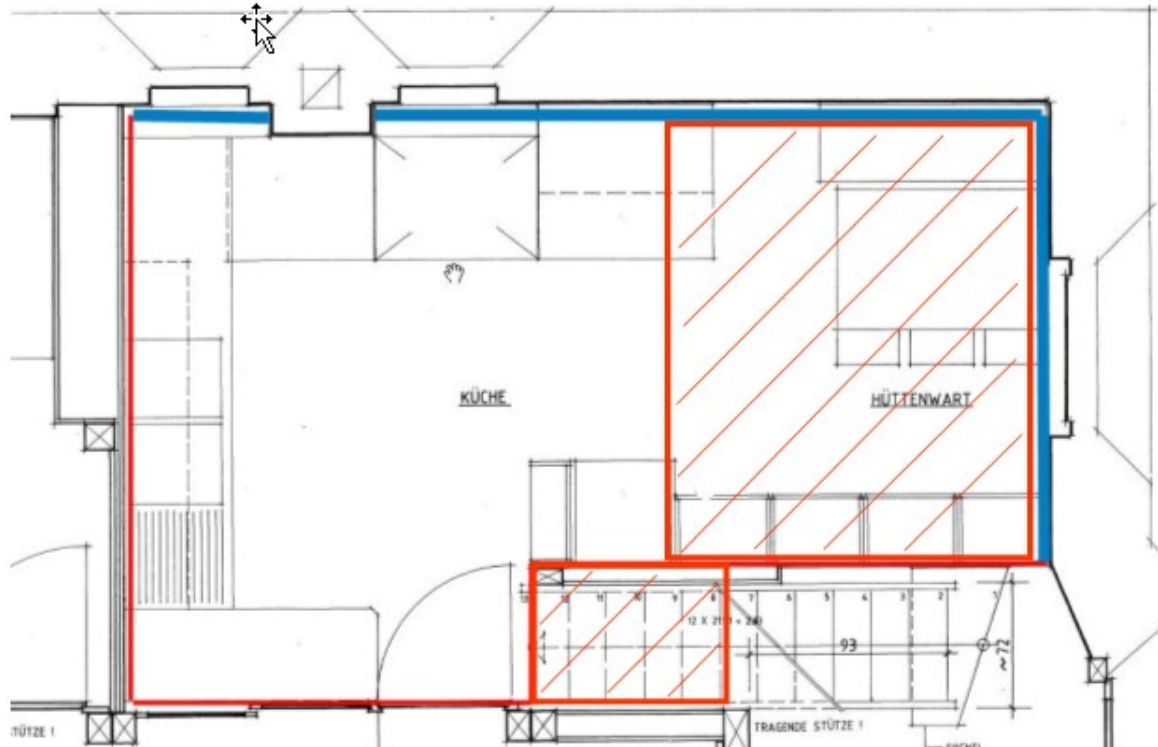
Genereller Projektbeschrieb

- Sanierung der Mauer im Anbau von 1990
- Sanierung der Bausubstanz im Bereich der Küche
- Ersatz der heutigen Küche
- Sanierung der Elektroinstallationen

Sanierung Bausubstanz Küche

Die Arbeiten umfassen die folgenden Punkte:

- Abdichtung und Isolation Aussenmauer
- Erneuerung des Bodens
- Erstellung des Brandschutzes gemäss Vorschriften



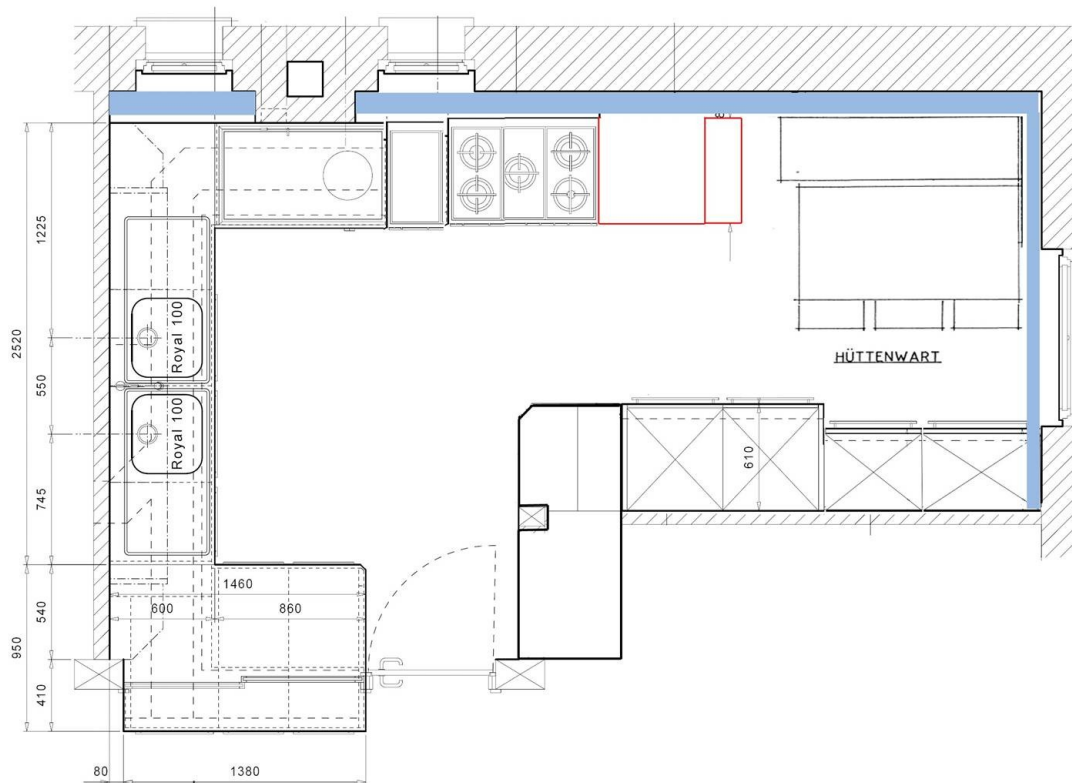
Brandschutz Isolation/Abdichtung gegen Feuchteschäden

Die Isolationen und die Abdichtungen des Aussenmauerwerks verhindern Schimmelbildung im Hohlraum zwischen der Küchenkombination und dem Mauerwerk. Die Sanierung des Bodens ist notwendig, da einige Stellen der Holzkonstruktion durch übermässige Nässe an Stabilität verloren haben.

Der Einbau von Gipskartonplatten im Deckenbereich und an den Wänden verhindert im Falle eines Feuers ein Übergreifen dieses auf angrenzende Bauteile. Der Brandschutz ermöglicht die gefahrlose Evakuierung der Hütte im Falle eines Brandes und ist zwingend erforderlich.

Ersatz der bestehenden Küche

- Chromstahlküche
- Gasherd mit Backofen
- Holzherd mit Warmlufteinsatz



Durch den Einbau der neuen Küche werden die Arbeitssicherheit erhöht, die Arbeitsabläufe vereinfacht und die Bestimmungen betreffend Hygiene erfüllt.

Sanierung Elektrisches

Erstellen der Elektroinstallationen im Bereich der Küche
Anpassungen der Verkabelung, um die heutigen Anforderungen zu erfüllen.

Terminplan

Der Umbau erstreckt sich über 2 Jahre, um die während des Umbaus zu erwartenden Umsatzeinbussen möglichst klein zu halten. Ziel ist der Abschluss der Arbeiten zur Saisonöffnung 2008 im Juni.

	2007												2008						
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7
GV			x																
Projekt Sanierung Anbau																			
Detail Planung				■	■														
Realisierung				■	■	■													
Endkontrolle						x													
Projekt Küchenumbau																			
Baumeisterarbeiten																			
Detail Planung								■	■										
Realisierung								■	■	■									
Endkontrolle										x									
Küchen-Einrichtung																			
Detailplanung				■	■														
Fertigung								■	■	■	■								
Materiallieferung										x							x		
Realisierung																	■	■	
Endkontrolle																		x	

Kosten

Sanierung Anbau	50'000.-
Sanierung Bausubstanz Küche (Brandschutz, Feuchteschäden)	65'000.-
Erneuerung Küche (Arbeitsschutz und Hygiene)	75'000.-
Sanierung Elektrisch (Brandschutz)	20'000.-
Total inkl. Bauführung	210'000.-

Finanzierung

Eigenmittel

Sektion	55'000.-	Auflösung Rückstellungen/Hüttenfonds
Spenden Mitglieder	20'000.-	Mind. 38 Mitglieder sind spendenbereit
		Stand Spenden Ende Jan. 2007: ca. 7'500 CHF

Fremdmittel

Beitrag Zentralverband	60'000.-	Schriftliche Zusage vom 14.11.2006 vorliegend
Beitrag Sport Toto	75'000.-	Mündliche Zusage vom Januar 2007

Total **210'000.-**

Um die Aufnahme von Baukrediten zur Sicherstellung der Liquidität zu vermeiden, soll im Sinne einer internen Belehnung kurzfristig auf das gesamte Clubvermögen zurückgegriffen werden. Dieses beträgt per Ende 2006 rund 208'000 CHF, wovon rund 80'000 CHF im nicht zweckgebundenen Sektionsfonds enthalten sind.

Wichtig: Eine Erhöhung der Mitgliederbeiträge ist nicht vorgesehen.

Zukunft

Massnahmen zur Steigerung der Belegung

Ziel ist, dauerhaft eine mindestens ausgeglichene Betriebsrechnung zu erzielen. Dazu sollen die Belegung und der Übernachtungsumschlag schrittweise erhöht werden. Es sind die folgenden Massnahmen vorgesehen:

- Zusammenarbeit mit Partnern (z.B. Stadt Aarau, ausländische Alpenvereine, Pro Senectute, Tour Operators, Bergführer)
- Lager und Kurse von Dritten
- Belegungen durch die eigene Sektion, insbesondere Lager und Kurse (Ziel: zusätzlich 400 Übernachtungen pro Jahr)
- Publikumstouren und -wanderungen

Der Vorstand hat in den vergangenen Monaten verschiedene Vorabklärungen dazu vorgenommen. Er ist zum Schluss gekommen, dass eine Zielsetzung von rund 1800 Übernachtungen pro Saison realistisch ist. Es wird ein separates Marketingkonzept erstellt.

Unterhalt und Investitionen

Auch künftig werden (heute noch unbekannte) Investitionen anfallen. Es ist daher nötig, dass regelmässig Reserven gebildet werden. Hauptträger dafür wird die „Gönnervereinigung Chelenalphütte“. Vorbereitungen zu deren Gründung sind bereits angelaufen. An der Generalversammlung wird darüber informiert. Das Vermögen der Gönnervereinigung soll in der Clubbilanz als Sondervermögen jährlich ausgewiesen werden, analog anderen wie JO, Frauengruppe etc.

Antrag des Vorstands an die Generalversammlung 2007

Der Generalversammlung vom 2. März 2007 wird beantragt, für die Sanierung der Chelenalphütte in den Jahren 2007/2008 einen Bruttokredit von 210'000 CHF zu bewilligen.